

МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ
БЕЛОРУССКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ
ЮРИДИЧЕСКИЙ ФАКУЛЬТЕТ
Кафедра экологического и аграрного права

ЛОМОНОС
Татьяна Николаевна

ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ДОГОВОРНЫХ ФОРМ
ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Дипломная работа

Научный руководитель:
кандидат юридических наук,
доцент
Шингель Наталия Адамовна

Допущена к защите

« ___ » _____ 2017 г.

Зав. кафедрой экологического и аграрного права

доктор юридических наук, профессор

_____ С.А. Балашенко

Минск, 2017

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	6
ГЛАВА 1 ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ДОГОВОРНЫХ ФОРМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ.....	8
1.1 Общая характеристика договорных форм использования земельных участков	8
1.2 Развитие законодательства, регулирующего договорное землепользование	22
ГЛАВА 2 ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ.....	31
2.1 Понятие и виды права аренды земельных участков.....	31
2.2 Возникновение и прекращение права аренды земельных участков.....	42
ГЛАВА 3 ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ НА ОСНОВЕ ДОГОВОРА КОНЦЕССИИ	54
3.1 Концессионный договор в системе прав на землю	54
3.2 Содержание правоотношений по использованию земельных участков на основе договора концессии	58
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	66
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	70

РЕФЕРАТ

Общий объем дипломной работы составляет 76 страниц. Список использованных источников содержит 67 наименований.

Ключевые слова: ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК, ДОГОВОРНЫЕ ФОРМЫ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ, АРЕНДА, АРЕНДАТОР, АРЕНДОДАТЕЛЬ, КОНЦЕССИЯ, КОНЦЕССИОНЕР, КОНЦЕДЕНТ, СРОК.

Объектом исследования являются общественные отношения, возникающие в связи с договорным использованием земельных участков.

Цель дипломной работы – исследовать договорные формы использования земельных участков.

Методологическую основу исследования составляет совокупность научных приемов и способов исследования явлений и процессов, в том числе методы анализа, аналогии, сравнительно-исторический, сравнительно-правовой, обобщения, систематизации.

В результате проведенного исследования обоснована необходимость выделения договорных форм использования земельных участков, а также их разграничения, выявлено понятие, виды и признаки договорных форм использования земельных участков, обоснована необходимость более точного законодательного регулирования концессионных и арендных отношений, а также урегулирование комплексного природопользования.

Автор работы подтверждает, что приведенный в ней материал правильно и объективно отражает состояние исследуемого объекта, а все заимствованные из литературных и других источников теоретические положения и концепции сопровождаются ссылками на их авторов.

РЭФЕРАТ

Агульны аб'ём дыпломнай працы складае 76 старонак. Спіс выкарыстаных крыніц змяшчае 67 найменняў.

Ключавыя словы: ЗЯМЕЛЬНЫ ЎЧАСТАК, ДАГАВОРНЫЕ ФОРМЫ ЗЕМЛЕКАРЫСТАННЯ, АРЭНДА, АРЭНДАТАР, АРЕНДАДАВЕЦ, КАНЦЭСІЯ, КАНЦЭСІЯНЕР, КАНЦЭДЭНТ, ТЭРМІН.

Аб'ектам даследавання з'яўляюцца грамадскія адносіны, якія ўзнікаюць у сувязі з дагаворным выкарыстаннем зямельных участкаў.

Мэта дыпломнай працы – даследаваць дагаворныя формы выкарыстання зямельных участкаў.

Метадалагічную аснову даследавання складае сукупнасць навуковых прыёмаў і спосабаў даследавання з'яў і працэсаў, у там ліку метады аналізу, аналогіі, параўнальна-гістарычны, параўнальна-прававы, абагульнення, сістэматызацыі.

У выніку праведзенага даследавання абгрунтавана неабходнасць выдзялення дагаворных форм выкарыстання зямельных участкаў, а таксама іх размежавання, выяўлена паняцце, віды і прыкметы дагаворных форм выкарыстання зямельных участкаў, абгрунтавана неабходнасць больш дакладнага заканадаўчага рэгулявання канцэсійных і арэндных адносін, а таксама урэгулявання комплекснага прыродакарыстання.

Аўтар працы пацвярджае, што прыведзены у ёй матэрыял правільна і аб'ектыўна адлюстроўвае стан даследуемага аб'екта, а ўсе запазычаныя з літаратурных і іншых крыніц тэрэтычныя палажэнні і канцэпцыі суправаджаюцца спасылкамі на іх аўтараў.

ESSAY

The total amount of the thesis is 76 pages. The list of sources used contains 67 items.

Keywords: LAND PLOT, AGREEMENT FORMS OF LAND USE, RENT, TENANT, LANDLORD, CONCESSION, CONCESSIONER, CONCENTENT, TERM.

The object of the study are public relations arising in connection with the contractual use of land.

The purpose of the thesis is to study contractual forms of land use.

The methodological basis of the research is a set of scientific methods and methods for investigating phenomena and processes, including methods of analysis, analogies, comparative-historical, comparative-legal, generalization, systematization.

As a result of the study, the necessity of separating contractual forms of land use and their delineation is substantiated, the concept, types and attributes of contractual forms for the use of land plots are revealed, the need for more precise legislative regulation of concession and lease relations is proved, as is the settlement of integrated nature management.

The author of the paper confirms that the material contained in it correctly and objectively reflects the state of the object under study, and all theoretical positions and concepts borrowed from literary and other sources are accompanied by references to their authors.

ВВЕДЕНИЕ

Природные ресурсы при условии их грамотного и рационального использования являются первичной основой, одним из главных источников повышения благосостояния людей, а также создания национального богатства. Земельные ресурсы имеют огромное значение для социально-экономического развития.

В последнее время наметился переход от императивного способа регулирования земельных отношений к диспозитивному способу, что позволило выделить договорные формы использования земельных участков. Но в то же время данное понятие является теоретическим и в законодательстве не употребляется. В научной же литературе изучение договорных форм использования земельных участков не получило широкого распространения.

Одновременно земельные участки относятся к недвижимым вещам. [2, ст.130] Как недвижимое имущество земельный участок может использоваться на основании существующих в гражданском обороте вещных и обязательственных прав. Земельный участок отличается от других видов недвижимого имущества тем, что земля является природным ресурсом, который не может быть свободно воспроизведен в отличие от других объектов. Кроме того, отличие заключается в возможности многоцелевого использования земли как пространства для социально-экономического развития и как основного средства производства. Необходимо указать на роль государства, земельная политика которого должна быть направлена на рациональное использование и охрану земель, что способствует принятию обоснованных решений в области землепользования. Важная роль в данном процессе отводится надлежащему правовому регулированию земельных отношений, соответствию нормативных правовых актов в области земельных отношений потребностям как участников таких отношений, так государства и общества в целом. В то же время правовое регулирование и государственная земельная политика постепенно отходит от исключительно императивного механизма регулирования земельных отношений и переходит к диспозитивному способу регулирования.

За время развития Республики Беларусь как независимого государства было принято три Кодекса о земле: 1990 г., 1999 г. и действующий в настоящий период времени Кодекс о земле 2008 г. За весь этот период времени договорные формы использования земельных участков, при которых условия пользования земельными участками согласовываются участниками отношений, широко вошли в практику земельных отношений и претерпели значительное изменение в правовом регулировании.

Правовыми формами использования земли наряду с правом частной собственности, правом пожизненного наследуемого владения, правом постоянного и временного пользования, сервитута, являются аренда. В качестве договорных форм использования земельных участков выделяются аренда и концессия. Последняя является одним из способов привлечения инвесторов с целью вложения ими своих денежных средств.

Цель дипломной работы – исследовать договорные формы использования земельных участков.

Поставленная цель достигается посредством решения конкретных задач. Задачи дипломной работы:

разработать теоретические основы правового регулирования договорных форм землепользования;

выявить специфику правового регулирования аренды земельных участков, установив объекты, особенности субъектного состава, основания возникновения и прекращения, раскрыв содержание;

установить особенности правового регулирования земельных участков на основе договора концессии, установив особенности объектов и субъектного состава, основания возникновения и прекращения, раскрыв содержание;

провести сравнительно-правовой анализ правового регулирования договорных форм использования земельных участков с законодательством других государств в данной области.

Объект исследования – общественные отношения, возникающие в связи с договорным использованием земельных участков.

Предмет исследования – нормы земельного законодательства, регулирующие вопросы договорных форм использования земельных участков, научная доктрина и правоприменительная практика..

Методологическую основу исследования составляет совокупность научных приемов и способов исследования явлений и процессов, в том числе методы анализа, аналогии, сравнительно-исторический, сравнительно-правовой, обобщения, систематизации.

Данная дипломная работа состоит из введения, трех глав, заключения, списка использованных источников, который включает в себя 67 позиций. Объем дипломной работы, включая список использованных источников, составляет 76 страниц.

ГЛАВА 1 ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ДОГОВОРНЫХ ФОРМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ

1.1 Общая характеристика договорных форм использования земельных участков

Земля представляет собой составную часть окружающей среды и выступает в качестве самостоятельного вида природоресурсных отношений – земельных отношений, которые складываются по поводу использования и охраны земель. Земля, выступая в качестве составной части природной среды, выполняет различные функции – социальные, экологические, экономические, с учетом которых и осуществляется правовое регулирование. В земельном законодательстве закрепляются правовые формы использования земли, благодаря существованию которых возможно обеспечить рациональное использование земельного участка и удовлетворить потребности как всего общества в целом, так и отдельного человека.

Под правовыми формами использования земель принято понимать «способы реализации прав на землю, посредством которых осуществляется использование земли различными субъектами земельных отношений.» [67, с.190] Посредством нормативного закрепления правовых форм использования земельных участков устанавливается единая система прав на землю, в которой все права регулируются единообразно.

Правовыми формами использования земель в Республике Беларусь в соответствии с земельным законодательством являются: государственная и частная собственность, собственность иностранных государств и международных организаций, пожизненное наследуемое владение, постоянное пользование, временное пользование, аренда (субаренда). [3, ст.3] Данные права могут быть разграничены по различным критериям.

Например, предлагается в литературе выделять правовые формы, имеющие гражданско-правовую природу и не имеющие таковой. По срокам правовые формы делятся на срочные, например право временного пользования; постоянные (бессрочные), например, право пожизненного наследуемого владения.

Наиболее распространенным критерием классификации является выделение право собственности на земельные участки и права других землепользователей, которые не являются собственниками. Право собственности по видам разделено на право государственной собственности, право частной собственности, право собственности иностранных государств и международных организаций.

Необходимо различать данные права по их правовой природе, которая определяется не только на основании земельного, но и на основании гражданского законодательства. Таким образом, выделяются вещные и обязательственные права. [67, с.180] К вещным правам относятся право собственности, а также ограниченные вещные права лиц, не являющихся собственниками – право постоянного и временного пользования земельными участками. [2, ст.217] К числу обязательственных прав относится аренда (субаренда) земельных участков.

Однако можно отметить, что ранее в законодательстве неоднозначно был решен вопрос о том, к какой группе необходимо относить аренду земельных участков. Так, среди ограниченных вещных прав аренда не упоминалась, но одновременно «ранее в ст.262 ГК к числу вещных прав на землю аренда земельного участка предусматривалась». [59, с.31]

Отнесение аренды к вещным правам можно объяснить тем, что имеет место длительный срок предоставления земельных участков на данном праве (девятидесять девять лет). Кроме того, у арендатора имеется обязанность содержания имущества и несения бремени расходов, которая обычно возлагается на собственника соответствующего имущества, а не на пользователя. На сегодняшний момент какого-либо упоминания в гражданском законодательстве об отнесении аренды земельного участка к числу вещных прав не содержится, что позволило более точно определить правовую природу данного права как обязательственного. Но в то же время данный вопрос и в настоящее время является дискуссионным, так как в юридической литературе отмечается, что в аренде имеются признаки как вещных, так и обязательственных прав. В целом, как уже отмечалось, исходя из законодательного закрепления, аренда относится к числу обязательственных прав.

Среди правовых форм использования земель можно выделить договорные. Договорное землепользование вытекает из классификации прав на вещные и обязательственные. Таким образом, договорное землепользование является разновидностью обязательственных прав.

В целом, договорное землепользование это теоретическое понятие, которое используется для характеристики тех прав на землю, условия которых определяются в договорном порядке. Договорные формы использования земельных участков появились в результате проведения земельной реформы, включения земли в гражданский оборот и развития частно-правовых механизмов распределения земельных участков. Однако в самом земельном законодательстве отсутствует как таковое понятие договорных форм использования земельных участков и следовательно они как самостоятельные

формы не закреплены. В ст. 3 КоЗ осуществляется только перечисление правовых форм.

Однако если аренда в законодательстве относится к одному из самостоятельных прав на землю, то сам термин «концессия» в земельном законодательстве не употребляется, так как речь идет лишь о временном пользовании, которое возможно на основании концессионного договора. Следовательно, концессия рассматривается не как самостоятельное право, а как разновидность временного землепользования. В связи с этим существует проблема с определением правовой природы концессии: с одной стороны, ее необходимо рассматривать как разновидность права временного пользования земельным участком, что предопределяет ее правовую природу как вещного права; с другой стороны, концессию необходимо рассматривать как одну из форм договорного землепользования, что предопределяет ее правовую природу как обязательственного права.

В целом, исходя из того, что договорное землепользование рассматривается как совокупность прав, условия которых определяется в договорном порядке, то аренду и концессию можно отнести к данному понятию. Объясняется это тем, что как аренда возникает на основании договора, так и концессия возможна на основании концессионного договора.

При характеристике правового регулирования договорных форм использования земельных участков можно выделить следующее. Аренда земельных участков специально упоминается и регулируется гражданским законодательством, а также непосредственно земельным законодательством. Таким образом, первоначально применяются нормы специального (земельного) законодательства, а впоследствии нормы гражданского законодательства.

В свою очередь концессия не регламентируется в земельном законодательстве, содержится лишь только одно упоминание о возможности использования земельного участка на основании концессионного договора. Правовое регулирование концессии осуществляется специальным законодательством. Однако специальных положений, которые бы касались земельных участков, в таком законодательстве не содержится. Следовательно, специального правового регулирования концессии земельных участков как такового нет.

На основании вышеизложенного можно констатировать различие в правовом регулировании договорных форм использования земельных участков: аренда регулируется специальным законодательством, а концессия не находит нормативного урегулирования в специальном законодательстве, что является недостатком.

Объединить такие разнородные виды пользования земельными участками как аренда и концессия в одну группу позволяет то, что они основаны на

сделке. С помощью сделок осуществляется оборот земельных участков, под которыми понимается юридически значимые действия землепользователей, определяющие юридическую судьбу земельного участка.

Следует отметить, что совершение сделок возможно в отношении земельных участков, находящихся в частной собственности. Таким образом, аренда упоминается как одна из разновидностей сделок с земельными участками, находящимися в частной собственности. [3, ст.47] В то же время, аренда земельных участков, находящихся в государственной собственности, среди сделок не предусмотрена. Концессия в КоЗе среди сделок с земельными участками также не упоминается. Отнесение концессии к числу сделок можно исходя из природы концессионных отношений. Так как по общему правилу под сделкой понимается действия соответствующих субъектов, направленные на возникновение, изменение и прекращение прав и обязанностей. Таким образом, существует неупорядоченность в определении сущности концессионных отношений, а также арендных отношений, связанных с предоставлением земельных участков, находящихся в государственной собственности.

Правовое регулирование сделок с землей осуществляется не только земельным законодательством, но и гражданским. В соответствии со ст. 47 Кодекса Республики Беларусь о земле (далее – КоЗ) «сделки с земельными участками заключаются в соответствии с гражданским законодательством с учетом ограничений, установленных Кодексом о земле, актами Президента Республики Беларусь и иными законодательными актами.» [3] Но необходимо учитывать, что гражданское законодательство содержит общие нормы, которые касаются особенностей заключения определенных сделок, а земельное законодательство содержит специальные нормы, которыми необходимо руководствоваться в первую очередь. Первоочередной порядок применения норм, содержащихся в земельном законодательстве вытекает из ст.2 КоЗ, в соответствии с которой «нормы гражданского и другого законодательства, регулирующие земельные отношения, применяются к этим отношениям, если иное не предусмотрено законодательством об охране и использовании земель».[3] Кроме того, Гражданский кодекс Республики Беларусь (далее – ГК) также закрепляет необходимость руководствоваться нормами специального (земельного) законодательства при обороте земельных участков: «земля и другие природные ресурсы могут отчуждаться или переходить от одного лица к другому иными способами в той мере, в какой их оборот допускается законодательством об охране и использовании земель и иным законодательством об охране окружающей среды и рациональном использовании природных ресурсов».[2, ст.129]

Для совершения сделок с земельными участками необходимо соблюсти ряд общих условий.

Во-первых, предметом сделки является земельный участок, который находится в частной собственности.

Во-вторых, при заключении сделок существует необходимость сохранения целевого назначения земельного участка.

В-третьих, при предоставлении земельного участка на основании сделок необходимо наличие документов, удостоверяющих право на земельный участок, например, наличие свидетельства о государственной регистрации, который выдается организацией по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, а также других документов, удостоверяющих права на земельные участки, выданных по ранее действовавшему законодательству.

В-четвертых, сделки могут совершаться только между определенными субъектами, предусмотренными законодательством, то есть необходим соответствующий субъектный состав.

В-пятых, при совершении сделок с земельными участками необходимо предоставлять информацию о наличии установленных ограничений (обременений) прав на земельный участок, в том числе и о земельных сервитутах;

В-пятых, законодательством предъявлены требования к форме сделок: соблюдение письменной формы с последующей государственной регистрацией.

В-шестых, устанавливается правило единства судьбы земельного участка и расположенных на нем капитальных строений (зданий, сооружений).[53]

В целом, сделки с землей классифицируются, как правило, на три группы. Первую группу составляют сделки, связанные с отчуждением земельных участков – купля-продажа, мена, дарение, рента. Во вторую группу включаются сделки с правами на земельные участки – сделки по предоставлению арендованных земельных участков в субаренду, передаче арендаторами своих прав и обязанностей по договорам аренды земельных участков другим лицам, сделки по предоставлению права аренды земельных участков в залог и внесению права аренды земельных участков в качестве вклада в уставный фонд хозяйственных товариществ и обществ. В третью группу включаются сделки с земельными участками, не связанные с их отчуждением. В последнюю группу включаются аренда и ипотека. Условно в третью группу можно включить концессию, однако учитывая всю специфику отношений и признание ее сделкой, но не земельно-правовой.

Рассмотрев вышеуказанные условия совершения сделок с земельными участками, можно перейти к характеристике отдельных договорных форм использования земельных участков.

Договор аренды – соглашение, в силу которого одна сторона обязуется предоставить другой стороне имущество за плату во временное владение и

пользования или во временное пользование.[2, ст.577] Таким образом, результатом данного договора является передача имущества не в собственность, а только во временное владение или пользование. Исходя из вышеприведенного определения, можно говорить о наличии основных условий, которые должны содержаться в совокупности в договоре для того, чтобы он мог квалифицироваться как договор аренды: во-первых, передача имущества во временное владение и пользование или во временное пользование; во-вторых, передача имущества за плату.

Для согласования данных условий сторонами необходимо знать содержание таких правомочий, как владение и пользование. Право владения означает возможность фактического обладания объектом. Право пользования означает право извлечения полезных свойств из объекта, передаваемого в аренду. При этом право владения и пользования в договоре аренды носят временный характер. В связи с этим, «при прекращении договора аренды арендатор обязан вернуть арендодателю имущество в том состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа или в состоянии, обусловленном договором.» [2, ст.593]

Значение договора аренды состоит в том, что зачастую приобретение имущества в собственность является нецелесообразным. Кроме того, в отношении некоторых субъектов приобретение в собственность имущества является невозможным в силу законодательства. В частности, земельные участки могут предоставляться иностранным гражданам в частную собственность только в том случае, если они являются родственниками наследодателя и получают земельный участок по наследству. [3, ст.12,14] Но в то же время иностранным гражданам предоставляется возможность получить земельные участки во временное владение и пользование на основании договора аренды.

Можно также и отметить, что сдача в аренду является выгодной и для собственника, так как у последнего не всегда имеется возможность извлекать самостоятельно из своего имущества выгоду. [31, с.160] Так, в соответствии с ГК «плоды, продукция и доходы, полученные арендатором в результате использования арендованного имущества, становятся собственностью арендатора.» [2, ст.577]

Можно отметить, что аренда земельных участков, особенно сельскохозяйственного назначения считается весьма перспективным направлением хозяйствования в иностранных государствах. В частности, «в Великобритании и Австралии примерно 1/3 всех фермерских хозяйств и 40% сельскохозяйственных угодий находятся в аренде, в США 2/3 сельскохозяйственных земель частично или полностью арендованы, в Нидерландах 35% всего земельного фонда сдано в аренду.» [33, с.3]

Договор аренды земельного участка является двусторонним. Сторонами выступают арендатор и арендодатель. Арендатор – лицо, которому имущество предоставляется во временное владение и пользование или во временное пользование, а арендодатель – лицо, предоставляющее имущество. При этом в законодательстве предусмотрено, что арендодателем является либо собственник имущества, либо «лица, уполномоченные законодательством или собственником сдавать имущество в аренду.» [2, ст.579]

Договор аренды является консенсуальным, так как он считается заключенным с момента достижения сторонами соглашения по всем его существенным условиям.

Кроме того, договор аренды является возмездным, так как законодательством предусмотрена необходимость внесения платы. В целом, арендная плата – это вознаграждение, которое арендатор должен уплачивать арендодателю за пользование предоставленным ему в аренду объектом. Размер арендной платы – это величина вознаграждения, которое арендатор должен уплачивать арендодателю.

Предметом договора аренды может выступать имущество, которое подлежит передаче арендатору в качестве объекта аренды. Необходимо учитывать, что земельный участок не может быть предметом договора финансовой аренды – лизинга. В случае если в договоре не предусмотрено условие о предмете, то он считается незаключенным.

Можно привести следующий пример из судебной практики, когда сторонами не были согласованы условия о предмете договора, в результате чего последний был признан незаключенным: «в договоре не указаны данные, позволявшие определенно установить имущество, подлежащее передаче в аренду в качестве объекта аренды; приложенный к договору план-схема не отражает фактическое место расположения объекта; бетонированная площадка, названная таковой в договоре, место расположения которой было указано арендодателем в ходе проведения осмотра, отсутствовала как объект гражданских прав; указанный в договоре инвентарный номер принадлежал бетонированной площадке, находившейся в другом месте.» [54]

Объектом аренды является имущество, которое подлежит передаче во временное владение и пользование или во временное пользование арендатору за плату. В качестве объектов аренды могут выступать «земельные участки и другие обособленные природные объекты, предприятия и иные имущественные комплексы, капитальные строения (здания, сооружения), изолированные помещения, машино-места, их части, определенные сторонами в договоре, оборудование, транспортные средства и другие вещи.» [2, ст. 578]. Таким образом, перечень объектов аренды не является исчерпывающим, что позволяет сторонам самостоятельно их определять.

Однако главным условием является следующее: объектом может быть имущество, которое в процессе использования не теряет своих натуральных свойств. Таким образом, объектом аренды может выступать только всегда индивидуально определенные и непотребляемые вещи. Имущество, обладающее родовыми признаками, не может быть предметом договора аренды. Исходя из вышеизложенного, можно прийти к выводу, что для должного определения объекта аренды, сторонам необходимо в договоре указать наименование объекта, а также его индивидуальные характеристики. К числу основных данных, которые подлежат отражению в договоре аренды, относятся следующие: «кадастровый номер, назначение, описание границ, местонахождение, площадь земельного участка; инвентарный номер, назначение, местонахождение, площадь или другие размеры капитального строения (здания, сооружения), незавершенного законсервированного капитального строения, изолированного помещения, машино-места, а также другие характеристики объектов недвижимого имущества.» [9, ст.1]

Помимо данных, позволяющих определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору, стороны могут согласовать иные условия об объекте аренды: пользования; о составе принадлежностей и документов, передаваемых вместе с объектом и относящихся к нему; о недостатках; о состоянии самого объекта.

Договор аренды земельного участка, а также возникновение, переход, прекращение права аренды на земельный участок подлежат государственной регистрации. Право аренды на земельный участок возникает, переходит, прекращается с момента государственной регистрации соответственно его возникновения, перехода, прекращения и удостоверяется свидетельством о государственной регистрации, выдаваемым организацией по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним. Заключение договора аренды в письменной форме, а также государственная регистрация возникновения, перехода, прекращения права аренды на земельный участок не осуществляются при изъятии и предоставлении земельных участков в аренду сроком до одного года, а также при продлении срока их аренды не более чем на один год. Право аренды земельного участка в этом случае считается возникшим, перешедшим, прекратившимся с момента, указанного в решении об изъятии и предоставлении земельного участка.[53]

Заключение договора аренды земельного участка осуществляется по соглашению сторон либо путем проведения соответствующего аукциона, которых в отношении аренды земельного участка в законодательстве выделяется три.

Сроком договора аренды необходимо рассматривать срок, в течение которого арендатор вправе владеть и пользоваться либо только пользоваться

объектом аренды. Срок не выступает в качестве существенного условия и определяется на основании соглашения сторон. Заключение договора аренды возможно и без указания срока его действия. В случае отсутствия согласования сторонами срока договора аренды, такой договор признается заключенным на неопределенный срок. Правовые последствия такого юридического факта заключаются в том, что каждая из сторон получает право отказаться от него в любое время в одностороннем порядке, при условии предупреждения об этом другой стороны. Предусматривается возможность на преимущественное перед другими лицами право арендатора на заключение договора на новый срок. Для реализации такого права необходимо в совокупности соблюдение следующих условий: во-первых, надлежащее исполнение обязанностей арендатором по договору, во-вторых, письменное уведомление арендодателя о желании заключить договор, в-третьих, наличие согласия арендатора на заключение договора в соответствии с условиями, предложенными арендодателем.

Кроме того, по истечении срока договора аренды возможно его возобновление или продление. Возобновление означает продление действия условий договора аренды на неопределенный срок и на тех же условиях. Для того чтобы договор считался возобновленным, необходимо наличие следующих условий: во-первых, арендатор продолжает пользоваться имуществом после истечения срока договора, а во-вторых, арендодатель не возражает против пользования имуществом. Прекращение возобновленного на тех же условиях на неопределенный срок договора аренды осуществляется по правилам прекращения договора аренды, заключенного на неопределенный срок. Продление договора – продление срока действия договора аренды на тех же условиях по соглашению сторон. В законодательстве термин «продлонгация» не используется, но он применяется в юридической литературе, судебной практике и является синонимом термина «продление». [54]

Изменение и расторжение договора возможно по соглашению сторон. По общему правилу соглашение об изменении или расторжении договора совершается в той же форме, что и сам договор. Основания, послужившие для изменения или расторжения договора, не имеют значения в случае согласования сторонами условий договора относительно возможности его изменения либо расторжения. При этом сторонам необходимо согласовать срок, определяющий момент изменения или прекращения договора. По общему правилу в случае изменения и расторжения договора обязательства считаются соответственно измененными или прекращенными с момента достижения соглашения сторон об изменении или расторжении договора. По требованию одной стороны договор может быть изменен или расторгнут в судебном порядке.

При этом законодательством выделяются отдельно случаи, когда возможно

расторжения договора аренды по требованию арендатора, а также отдельно по требованию арендодателя. В случае прекращения договора объект аренды подлежит возвращению арендодателю. В случае, если «арендатор не возвратил арендованное имущество либо возвратил его несвоевременно, арендодатель вправе потребовать внесения арендной платы за все время просрочки.» [30, с.170]

Законодательством установлено, что имущество предоставляется арендатору во владение и пользование либо только в пользование. Кроме того, дополнительно к указанным правомочиям устанавливается возможность передавать арендованное имущество в субаренду, то есть третьему лицу. Необходимо учитывать, что данное действие возможно совершать при наличии согласия арендодателя. Однако в законодательстве требований относительно порядка и формы предоставления такого согласия не содержится, но сторонам рекомендуется согласовать данные вопросы в тексте договора. Необходимо учитывать, что форма предоставления согласия должна позволять очевидно установить, что согласие получено от арендодателя и распространяется на данную сделку. В случае отсутствия согласия договор является недействительным. [54]

Можно привести следующий пример из практики, когда отсутствие согласия арендодателя повлекло за собой признание договора аренды недействительным. Третье лицо заключило договор аренды и сдало арендатору в аренду имущество собственника, несмотря на то, что собственник полномочий сдавать спорное имущество в аренду не предоставлял. Исходя из указанного, суд заключил, что у арендатора не возникло права пользования спорным помещением, поскольку договор аренды заключен лицом, не имеющим полномочий на сдачу данного имущества в аренду. [54]

В качестве одного из путей обеспечения количественных и качественных характеристик объектов государственной собственности является привлечение к финансированию и управлению этими объектами частного капитала на концессионной основе. Как показывает мировой опыт концессия – одна из форм партнерства государства и частного сектора, характерными чертами которой являются многоцелевой и долгосрочный характер. Возможность использования земель на условиях концессии предусмотрена в КоЗе статьей 16, в соответствии с которой земельные участки могут предоставляться во временное пользование на основании концессионных договоров концессионерам. [3]

Само слово концессия происходит от «лат. *concessio* – предоставленное разрешение, уступка», и означает «сдачу государством в эксплуатацию иностранному или отечественному юридическому лицу части своих природных богатств, предприятий и технологических комплексов, других объектов.» [61]

Но вышеприведенное определение не является единственным, существует множество определений понятию «концессия», описание природы и сфер применения. Можно также указать, что «от страны к стране облик концессий варьируется настолько, что их практически невозможно обобщить или систематизировать.»[62]

Для концессионных отношений характерно наличие двух сторон: во-первых, концедент, в лице которого выступает государство, а во-вторых, концессионер, в лице которого выступают частные лица.

Концессия позволяет государству при сохранении объекта в общественной собственности передавать его владение и пользование частному лицу на возвратной основе при строгом контроле за деятельностью концессионера; переложить функции по строительству, эксплуатации и содержанию объектов на частный сектор; создать условия для функционирования производственных объектов, находящихся в общественной собственности, рациональной эксплуатации природных ресурсов, защиты окружающей среды; получать платежи на основании концессионного соглашения в бюджет; обеспечивать установление партнерских отношений между государством и частным сектором; прекращать действие концессионного договора в случае его нарушения со стороны концессионера.

Концессия позволяет концессионерам получать в долговременное управление соответствующие объекты; концессионер может увеличивать прибыльность соответствующего бизнеса во время действия срока концессии; концессионер имеет достаточные гарантии возврата средств, так как государство несет определенную ответственность за обеспечение минимального уровня стабильности.

Оформляется концессия в виде концессионного договора.

Соответствующий объект передается в концессию на определенный срок. Законодательством устанавливается максимальный срок предоставления земельных участков на основании концессионного договора.

Можно выделить следующие характеристики концессионного договора. Во-первых, смешанный субъектный состав: с одной стороны публичный субъект – государство, со второй стороны частный субъект – концессионер. Во-вторых, выбор концессионера осуществляется на основании результатов конкурса или аукциона. В-третьих, объектами концессии могут выступать только те, которые находятся в собственности государства, а также определенные виды деятельности. В-четвертых, наличие установленного законодательством максимального срока предоставления земельного участка на основании концессионного договора. В-пятых, осуществление инвестиций, возложение рисков и ответственности за результат на одну из сторон – концессионера.

В целом можно отметить, что закрепление в законодательстве возможности использования земельного участка не только на основании договора аренды, но и на основании концессионного договора в течение длительного периода времени делает последний «перспективной правовой формой использования земель, особенно специального назначения (земель транспорта, связи и иного назначения)». [38]

Необходимо отметить, что концессия и аренда на первый взгляд являются очень схожими, так как предусматривают возможность владеть и пользоваться земельными участками и иными объектами, которая предоставляется на определенный срок. Правовой формой как арендных, так и концессионных отношений является двустороннее соглашение. Кроме того, в литературе указывается, что концессия представляет собой специфическую разновидность долговременной аренды. Но необходимо проводить разграничение между ними, которое возможно осуществить путем их сравнительного анализа.

Разграничение договорных форм использования земельных участков (аренды и концессии) проводится по различным критериям.

Во-первых, по субъектам отношений: в арендных отношениях это арендатор или арендодатель. В качестве арендаторов выступают граждане, индивидуальные предприниматели, юридические лица, иностранные государства, дипломатические представительства и консульские учреждения иностранных государств, международные организации и их представительства. Арендодателями являются государственные органы (местные исполнительные комитеты), администрации свободных экономических зон, граждане, негосударственные юридические лица.

В концессионных отношениях субъектами являются концессионер и концедент. В качестве концессионеров выступают национальные и международные инвесторы. Концедентом является Республика Беларусь или ее административно-территориальная единицы, от имени которых выступают концессионные органы. Таким образом, в качестве одного из субъектов концессии обязательно всегда выступает государство, то есть всегда характерно наличие публичного субъекта, а в аренде сторонами могут выступать как публичные субъекты – государство, так и частные – физические и юридические лица.

Кроме того, при аренде компетенция органов, которые предоставляют земельный участок охватывает и заключение договора аренды, а в концессии полномочия органов существенно различаются, так как одни органы заключают договор, а потом другие органы (исполнительные комитеты) предоставляют земельный участок. То есть механизм распределения при аренде и концессии различается.

Во-вторых, по объектам отношений: в аренду может передаваться любое имущество, не ограниченное в обороте, включая земельные участки и природные объекты; в концессию могут быть переданы недра, воды, леса, земли, а также объекты, которые в соответствии с законом могут находиться только в собственности государства. Таким образом, в соответствии с концессионным договором передаче подлежат объекты, находящиеся в собственности государства, а в соответствии с договором аренды передаче могут подлежать объекты, находящиеся как в государственной, так и в частной собственности. Кроме того, объектом договора концессии могут выступать виды деятельности, а при аренде такого объекта не предусмотрено. Можно отметить, что решение о необходимости передачи соответствующего объекта принимается соответственно арендодателем или концедентом.

В-третьих, отличие заключается в цели использования объекта, так как при аренде использование соответствующего объекта может быть связано как с коммерческой, так и с некоммерческой деятельностью, а при концессии использование объекта связано с осуществлением коммерческой деятельности, а также ставится цель решения какой-либо публичной задачи, стоящей перед государством в лице его органов, что следует из анализа норм законодательства.

В-четвертых, при выборе концессионера предусмотрено проведение конкурса или аукциона, а при аренде аукцион проводится в случае предоставления земельного участка, находящегося в государственной собственности.

В пятых, в целом сущность концессии сводится к предоставлению права на осуществление определённой предпринимательской деятельности, а аренды – эксплуатация определённого имущества.

В-шестых, концессионер обязан не только пользоваться концессионным имуществом, но и улучшать его состояние; при аренде предполагается возврат арендодателю по истечении срока договора того же, то есть сохранившего свои натуральные свойства в процессе использования, имущества. [26, с.35—39]

Таким образом, несмотря на схожесть аренды и концессии, они все таки существенно отличаются друг от друга, о чем свидетельствует вышеприведенный сравнительный анализ, и являются самостоятельными договорными формами использования земельных участков.

В целом, при рассмотрении договорных форм использования земельных участков можно выявить следующее.

Отсутствует упорядоченность в закреплении договорных форм землепользования. Лишь аренда (субаренда) закреплена как право на земельный участок, а концессия не выделяется. Кроме того, в земельном законодательстве отсутствует сам термин «концессия», предусматривается

лишь возможность предоставления земельного участка на основании концессионного договора. Следовательно, существует проблема в определении правовой природы концессии, так как предоставление земельного участка на основании концессионного договора рассматривается с точки зрения законодательства как временное пользование земельным участком. Однако, договорный характер концессионного использования земли противоречит природе этого права, отнесенного к временному землепользованию и соответственно вещному праву.

Теоретико-правовой анализ двух основных видов договорного землепользования позволил выявить сходство и различия между ними. Несмотря на то, что концессия и аренда на первый взгляд являются очень схожими, так как предусматривают возможность владеть и пользоваться земельными участками и иными объектами, которая предоставляется на определенный срок. Правовой формой как арендных, так и концессионных отношений является двустороннее соглашение. Кроме того, в литературе указывается, что концессия представляет собой специфическую разновидность долговременной аренды. Но необходимо проводить разграничение между ними. Отличия можно выявить по ряду признаков: по субъектному составу, по объектам и целям их использования, процедуре выбора стороны по договору, на основании которого предоставляется земельный участок (различие при выборе концессионера и арендатора), порядке заключения соответствующих договоров и даже в самой сущности данных договорных форм использования земельных участков. Таким образом, несмотря на схожесть аренды и концессии, они все же существенно отличаются друг от друга, и являются самостоятельными договорными формами использования земельных участков.

Кроме того, гражданский оборот земель возможен посредством сделок, к числу которых относится только аренда земельных участков, находящихся в частной собственности. Если же рассматривать концессию, то можно отметить на отсутствие упорядоченности в определении сущности этих отношений, так как отнесение концессии к сделке возможно. Это же относится и к аренде земельных участков, находящихся в государственной собственности, которая также не названа среди сделок. Вероятно, отсутствие упоминание об аренде государственных земель и концессии связано с участием публичного субъекта.

При характеристике правового регулирования договорных форм использования земельных участков можно выделить следующее. Аренда земельных участков специально упоминается и регулируется гражданским законодательством, а также непосредственно земельным законодательством. Таким образом, можно указать на специальное нормативное регулирование арендных отношений. В свою очередь концессия не регламентируется в земельном законодательстве, содержится лишь только одно упоминание о

возможности заключения концессионного договора. Правовое регулирование концессии осуществляется отдельным законом. Однако специальных положений, которые бы касались земельных участков, данный нормативный правовой акт не содержит. Следовательно, специального правового регулирования концессии земельных участков нет, что является недостатком.

1.2 Развитие законодательства, регулирующего договорное землепользование

Анализ развития законодательства позволяет наиболее полно уяснить сущность и содержание договорных форм использования земельных участков, особенности правового регулирования, определить их значение, выявить достоинства и недостатки, тенденции и закономерности развития законодательства в данной области общественных отношений.

Становление земельных арендных отношений относится к древним временам. Первые упоминания относятся еще к древним кадастрам, записям и глиняным табличкам, которые велись в древних государствах, например Риме, Шумере, Греции.

Договор аренды можно отнести к числу классических институтов, известных в римском праве. При этом существовали отличия в регулировании договора аренды имущества и договора аренды земельного участка.

В частности, договор аренды имущества рассматривался в качестве отдельного вида договора найма. Выделялось три вида таких договоров: «наем вещей (*location-conductio rerum*), наем услуг (*location-conductio operarum*), наем работы или подряд (*location-conductio operis*)» [29, с.3] Общее между данными видами договора составляло то, что одна сторона обязывалась предоставить другой пользование соответствующим объектом, а другая сторона обязывалась за такое пользование уплатить первой определенное денежное вознаграждение. Необходимо указать, что проводилось разграничение между договором найма и договором купли-продажи. Различие между данными видами договора заключалось в том, что в договоре купли-продажи покупатель получал постоянное обладание над вещью, а договор найма имел целью предоставить объект во временное пользование за определенное денежное вознаграждение. В то же время содержались и некоторые схожие черты в договоре найма и купле-продажи – «соглашение сторон относительно определенной цены» [55, с.307].

Регулированию арендных земельных отношений осуществлялось как публичным, так и частным правом. Публичным правом регламентировались отношения, возникающие между государством, городскими общинами с одной стороны, и арендаторами с другой стороны, которым передавались земли, не подлежащие продаже, для строительства домов или для земледелия. Арендные отношения, регулируемые римским частным правом возникали между

частными лицами. Выделялось две формы: эмфитевзис и суперфиций, которые рассматривались как права пользования чужой вещью. Данные права обладали общими чертами: «являлись наследственными и отчуждаемыми правами, устанавливавшими длительное пользование чужой землей под обработку и под здание.»[49, с.71] Появление данного вида прав было связано с наличием достаточно большого количества пустующих и нерасчищенных земель.

Эмфитевзис представлял собой «долгосрочную наследственную аренду сельскохозяйственной земли.» [42, с.210] Объектом данного права выступали обработанные и необработанные сельскохозяйственные земли. Отношения возникали между собственником земельного участка и арендатором – эмфитевтом, который мог пользоваться участком, изменять его характер, но не ухудшая сам участок, приобретать в собственность плоды с момента их отделения, защищать свое право и ряд других прав. Обязанностями эмфитевта являлись: содержание земельного участка в надлежащем состоянии уплата арендной платы. Эмфитевзис прекращался при соединении в одном лице собственника и эмфитевта, в случае отказа эмфитевта от своего права, а также по решению собственника, если было ухудшено состояние земельного участка или при неуплате арендной платы.

Суперфиций представлял собой «право возведения строения на чужом городском земельном участке и пользование этим строением».[42, с.211] Арендатор (суперфициарий) возводил соответствующее строение за свой счет, но собственником указанного строения выступал собственник земельного участка. Однако правом пользования на протяжении действия договора обладал лишь арендатор. За предоставленную под постройку землю предусматривалась необходимость уплаты соответствующего платежа – «поземельного оброка *solarium*». [55, с.252] Данная плата включала в себя текущие платежи, недоимки, накопившиеся за прежнее время, государственные подати и налоги. Прекращение суперфиция имело место в результате истечения срока, отказа от данного права со стороны суперфициария, слияния прав, погасительной давности.

В России арендные отношения по поводу земельных участков существовали уже в 30-е гг. XIX в. [48, с. 310] Крестьянам предоставлялась помещичья земля в аренду, часть которой могла использоваться для собственных нужд, а часть могла передаваться на основании договора субаренды. Но законодательством того времени предусматривалась возможность установления запрета со стороны собственника на передачу земельного участка в субаренду. При этом на арендные отношения распространялись общие положения о найме недвижимости. Аренда в дореволюционном законодательстве регламентировалась Сводом законов Российской империи, который предусматривал такие существенные условия,

как предмет, срок и вознаграждение. Кроме того, в российском законодательстве не было разграничения между «пользованием только вещью и извлечением из нее плодов, чуждо также различие между наймом долгов и движимостей, наймом сельских земель, скота». [29, с.16]

Следует отметить, что в дореволюционном законодательстве не указывалось в чем конкретно может быть выражено вознаграждение за предоставление объекта в наем. Предпочтение отдавалось денежной форме, но имели место и другие формы выплаты вознаграждения. В частности, была распространена практика как предоставление в наем земель «исполну, когда крестьянин-наниматель, получая внаем земельный участок, обязывался отдать владельцу этого земельного участка – наймодателю половину или иную определенную часть собранных снопов» [29, с.22] В качестве иного вознаграждения в случае предоставления в наем земельных участков могло выступать оказание определенных услуг или выполнение работ.

Получил распространение и такой вид найма, как «наем из выстройки, когда собственник земли передавал ее внаем нанимателю, который обязывался по окончании срока найма передать собственнику земли здание или сооружение, построенное на этой земле» [29, с.23]

При характеристике формы договора использовалась устная и письменная форма. Устная форма применялась для движимого имущества, а письменная для недвижимого, в том числе и для земельных участков. Устная форма могла иметь место в случае найма земельных участков в городе на непродолжительный срок.

Становление новых земельных отношений, включая аренду земли, было связано с Декретом о земле, принятым 26 октября 1917 г. Вторым съездом Советов рабочих и солдатских депутатов. Все земли провозглашались народным достоянием, что означало отмену частной собственности на землю. В связи с этим устанавливался запрет любых сделок с землей. Таким образом, аренда в данный период времени запрещалась. Провозглашался принцип бесплатного предоставления и бесплатного трудового пользования землей. Данный нормативный правовой акт действовал до 1923 года и заложил основы для развития прав на землю.

Кроме вышеназванного акта впоследствии был принят Декрет о социализации земли от 19 февраля 1918г., который подтверждал отмену частной собственности на землю, нормативно закреплял передачу земли народу без какого-либо выкупа, реализовывался принцип уравнительного распределения земли. В данный период времени земельный фонд был объявлен общегосударственной собственностью. [33, с.2]

Впоследствии был принят Земельный кодекс БССР 1923 г., который закрепил такой вид права на землю, как трудовая аренда. Данное право на

земельный участок предполагало возможность сдавать земельные участки в аренду за определенное вознаграждение, которое могло выражаться в денежной форме, уплата продуктами или другими видами вознаграждения. Такое право было предоставлено не всем субъектам, а лишь только временно ослабленным хозяйствам. Предусматривались и максимальные сроки предоставления земельного участка в аренду.

Земельные кодексы БССР 1923г. и 1925 г. закрепляли положение крестьянского землепользования и государственную собственность на землю. Помимо права коллективного землепользования крестьян устанавливалась возможность ведения хуторского хозяйства. Но право аренды, которое было предоставлено, просуществовало недолго, что было связано с переходом к политике всеобщей коллективизации. В результате изменений, которые происходили в общественной и политической жизни того времени, аренда земли была исключена.

Новый этап развития арендных отношений был связан с обретением белорусским государством независимости. В частности, был принят первый Кодекс Республики Беларусь о земле 11 декабря 1990 г. Данным актом предусматривалась возможность предоставления земельных участков в аренду, которая рассматривалась как право временного пользования землей. Правовое регулирование данного права осуществлялась отдельной 5 главой. Аренда оформлялась договором с выдачей удостоверения.

Сторонами в договоре являлись арендатор и арендодатель. В качестве арендаторов могли выступать «граждане Республики Беларусь, колхозы, совхозы и другие государственные, кооперативные, общественные предприятия, учреждения и организации, совместные предприятия, международные объединения и организации с участием советских и иностранных юридических лиц, а также иностранные государства, международные организации, иностранные юридические и физические лица.» [20, ст.28] В качестве арендодателей выступали «сельские, поселковые, городские и районные исполнительные и распорядительные органы».[20, ст.29] Следовательно, предоставлять в аренду земельные участки имели право только уполномоченные государственные органы, а гражданам такое право не было предоставлено.

Срок аренды определялся договором, а в законодательстве содержалось лишь указание на минимальный срок аренды земельных участков сельскохозяйственного использования, который составлял пять лет. По истечении срока аренды арендатору предоставлялось преимущественное право на возобновление договора.

Предусматривалась возможность осуществления внутрихозяйственного арендного подряда – закрепление земельного участка за отдельными работниками или арендными коллективами.

Прекращение аренды имело место в случае невнесения арендной платы и расторжения договора. При этом основания расторжения не указывались, а делалась ссылка на законодательство. Порядок взимания арендной платы установлен не был.

Таким образом, исходя вышеприведенного анализа, можно прийти к выводу, что в данном нормативном правовом акте не были детально урегулированы многие вопросы аренды земельного участка, но положения, предусмотренные в данном кодексе, позволили в дальнейшем осуществить более детальное правовое регулирование арендных отношений.

Следующим этапом развития законодательства об аренде является принятие второго Кодекса Республики Беларусь о земле 4 января 1999 г. Правовое регулирование осуществлялась отдельной 8 главой.

Предоставление в аренду земельных участков осуществлялось на основании отвода, который производился по решению соответствующих органов государственного управления, с указанием цели, для которых предоставлялся земельный участок, а также условий отвода. Сторонами договора являлись арендаторы и арендодатели. В качестве арендаторов выступали «юридические и физические лица Республики Беларусь, лица без гражданства, иностранные юридические и физические лица, иностранные государства, международные организации.» [19, ст.43]. Арендодателями могли быть «сельские (поселковые), городские (городов областного подчинения и города Минска), районные исполнительные и распорядительные органы в пределах своей компетенции, а также граждане и юридические лица Республики Беларусь, имеющие земельные участки в частной собственности.» [19, ст.44] Таким образом, по сравнению с ранее действовавшим законодательством, изменились субъекты арендных отношений. В частности, гражданам было предоставлено право выступать в качестве арендодателей.

Устанавливался предельный срок аренды земельного участка, который составлял девяносто девять лет, чего не было предусмотрено в предыдущем кодексе, а также предусматривался минимальный срок аренды земельных участков сельскохозяйственного использования, который был равен пяти годам.

Порядок предоставления в аренду земельных участков был следующим. Необходимо было обратиться с заявлением к арендодателю. В основном с просьбами об аренде обращались «граждане, постоянно проживающие в этой местности, но в случаях, если это приезжие, необходимо представить дополнительные документы (о прежней трудовой деятельности, составе семьи,

трудоспособности ее членов и другие).» [60, с.205] Не были четко прописаны основания расторжения договора аренды земельного участка, так как в действовавшем Кодексе о земле делалась ссылка на законодательство или условия договора. Только лишь одно основание расторжения было прописано четко – невнесение арендной платы в срок. Порядок взимания арендной платы также в Кодексе не предусматривался.

Таким образом, несмотря на наличие новелл в регулировании арендных отношений, не все положения детально регламентировались земельным законодательством.

В настоящее время аренда земельных участков регламентируется Кодексом Республики Беларусь о земле 2008 г.

Можно отметить, что эфитевзис и суперфиций опять развивается в законодательстве других государств, например в российском. Возможность внедрения данных прав широко обсуждается в российской юридической науке.

В частности, эфитевзис рассматривается как право постоянного владения и пользования. Данное право предназначено для ведения сельского хозяйства. Кроме того, оно является бессрочным, платным и отчуждаемым.

Суперфиций рассматривается как право застройки. Данное право предназначено для строительства на земельном участке соответствующих объектов с их последующей эксплуатацией. По общему правилу возведенные объекты на земельном участке являются собственностью собственника земельного участка. Данное право является срочным, платным и отчуждаемым.

Правомочия, которые переходят в результате предоставления земельного участка на данных правах – владение и пользование земельным участком, а в случае права застройки еще и соответствующим возведенным объектом. Основанием возникновения данных прав является договор.

Таким образом, исторически сложившиеся права трансформируются в современное законодательство различных государств.

При характеристике развития законодательство о концессиях можно отметить, что своеобразным прототипом концессии считается откуп – передача государством за определенную плату и на определенных условиях права взимать налоги и другие государственные доходы. Кроме того, считается, что концессия имела место в Древнем Риме, где общины заключали договоры на объекты транспортной инфраструктуры (например, порт), объекты торговли и сферы услуг (например, рынки). В мировой практике концессии были распространены и заключались в различное время. В частности, в XIII в. в Испании имела место концессия по добыче полезных ископаемых, в XVI в. во Франции имела место концессия на строительство канала, в начале XX в. в России имела место концессия на строительство 90% железных дорог. [51, с.5] В советский период времени концессии были запрещены. В связи с этим можно

говорить о сравнительно небольшом периоде существования современного законодательства о концессиях.

В Республике Беларусь возможность заключения концессионного договора первоначально предусматривалась в Законе Республики Беларусь от 29 мая 1991 г. «Об инвестиционной деятельности в Республике Беларусь». Однако необходимо указать на отсутствие детального правового регулирования: не закреплялись признаки, порядок заключения и исполнения подобного рода договоров не давалось определение и самому понятию. В Кодексе Республики Беларусь о земле от 11 декабря 1990 г. не содержалось вообще никаких норм и указаний на возможность предоставление земельного участка на основании концессии.

Более детальное правовое регулирование концессионные отношения получили в связи с принятием Инвестиционного кодекса Республики Беларусь от 22 июня 2001 г (далее – ИК). В данном нормативном правовом акте существовал самостоятельный раздел 3 – «Особенности осуществления инвестиционной деятельности на основе концессий», который содержал три главы (11,12,13). В кодексе содержалось определение понятия, закреплялся субъектный состав и объекты, содержание, виды, порядок заключения концессионных договоров. В частности, давалось следующее определение концессии: «договор, заключаемый Республикой Беларусь с лицом, о передаче на возмездной основе на определенный срок права на осуществление на территории Республики Беларусь отдельного вида деятельности, на которую распространяется исключительное право государства, либо права пользования имуществом, находящимся в собственности Республики Беларусь.» [18, ст.50]

В качестве одного из объектов законодательством были названы земли.

В качестве субъектов концессионного договора выступали государство в лице уполномоченных государственных органов, с одной стороны, и национальные и иностранные инвесторы – концессионеры, с другой стороны.

В законодательстве были названы три вида концессионных договоров. Первая разновидность концессионного договора – полный договор, в соответствии с которым за концессионером сохранялось право собственности на произведенную продукцию с уплатой всех предусмотренных налогов и других обязательных платежей. Вторым видом концессионного договора выступал договор о разделе продукции, в соответствии с которым произведенная продукция делится между субъектами договора с полным или частичным освобождением от уплаты налогов и других обязательных платежей. Третий вид договора – договор об оказании услуг (выполнении работ), в соответствии с которым право собственности на произведенную продукцию переходит к Республике Беларусь с выплатой вознаграждения концессионеру.

В ИК закреплялся порядок заключения концессионного договора, на основе анализа которого условно можно выделить следующие этапы. Первым этапом является подготовка концессионных предложений. На втором этапе осуществляется определение концессионера на основе результатов конкурса или аукциона. На третьем этапе производится уведомление победителя конкурса или аукциона в течение пятнадцати дней о процедуре и месте переговоров по подготовке договора. На четвертом этапе осуществляется подписание договора (предоставлялся трехмесячный срок со дня объявления результатов соответствующего конкурса или аукциона). На пятом этапе осуществляется регистрация договора в реестре.

При характеристике содержания договора в законодательстве содержался перечень обязательных условий, которые должны в любом случае содержаться, а также условия, которые могли стороны включить в договор по своему усмотрению. Кроме того, в кодексе содержались еще также и специальные условия, которые должны были входить в содержание соответствующего вида концессионного договора. Например, в полном концессионном договоре должен был содержаться «порядок платежей за право пользования объектом концессии и обязанность концессионера по реализации на внутреннем рынке Республики Беларусь части продукции, произведенной им.» [18, ст.68]

Максимальный срок, на который возможно заключить договор, составлял 99 лет с возможностью перезаключения или продления.

В целом можно отметить, что принятие ИК способствовало более детальному правовому регулированию концессионных отношений, по сравнению с ранее действовавшим законодательством, определить содержание данного вида договора и порядок его заключения. Но в то же время отмечается, что «за период действия ИК не было заключено ни одного концессионного договора», [40] что свидетельствует о недостаточности правового урегулирования данного вида отношений.

На сегодняшний момент правовое регулирование концессии осуществляется Законом Республики Беларусь «О концессиях» от 12 июля 2013 года №63-3 (далее Закон «О концессиях»).

Таким образом, были изучены исторически обусловленные формы договорного землепользования, практика их трансформации в современное законодательство.

Можно отметить, что была проведена систематизация развития нормативной правовой базы, регуливающей концессионные и арендные землепользования с учетом обновления законодательства. Аренда была известна еще со времен римского частного права, получила свое дальнейшее развитие в белорусском и российском законодательстве, в рамках которого можно условно выделить три этапа: досоветский, советский, постсоветский.

Наиболее значимый этап для развития прав физических лиц на землю, в том числе и аренды, начался с 1990 г. С данного момента и по настоящее время было принято три кодекса, в которых отдельные статьи и главы посвящены договору аренды. Кроме того, на сегодняшний момент наметилась тенденция расширения гражданско-правового регулирования аренды, то есть разделение правового механизма арендных отношений на частно-правовой преимущественно в случае частной собственности и публично-правовой в отношении земель, находящихся в государственной собственности. В развитии законодательства о концессиях также можно условно выделить три этапа с момента образования Республики Беларусь как независимого государства.

ГЛАВА 2 ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

2.1 Понятие и виды права аренды земельных участков

Аренда земельных участков является самостоятельным видом пользования землей и в соответствии со ст.3 КоЗ является одним из видов прав на землю. Аренда представляет собой срочное и возмездное пользование земельным участком, которое основано на договоре. В литературе отмечается, что «аренда является наиболее распространенным правом пользования земельными участками, которые расположены в черте городских и сельских поселений.» [34, с. 246] Однако можно отметить, что аренда сельскохозяйственных и других категорий земель за пределами населенного пункта также широко распространена. Договор аренды земельного участка является двусторонним, консенсуальным и возмездным.

Объектом договора аренды выступает земельный участок. Необходимо учитывать, что земельный участок должен быть индивидуально определен. Также земельный участок должен быть зарегистрирован в установленном порядке. Необходимо отметить, что данные, позволяющие определенно установить земельный участок, передаваемый в аренду, выступают в качестве существенного условия договора аренды земельного участка. При отсутствии таких данных в договоре условие об объекте считается несогласованным сторонами, а сам договор считается не заключенным. [53] Таким образом, стороны должны определить «местоположение земельного участка (адрес земельного участка), его целевое назначение, границы, кадастровый номер и другие признаки.» [35, с.89]

Законодательством не установлено ограничений на количество земельных участков, которые могут быть предоставлены по договору аренды. Таким образом, по одному договору аренды может быть предоставлено несколько земельных участков. Однако возможна и обратная ситуация, когда один земельный участок предоставляется нескольким лицам. В частности, при такой ситуации возможно установление долевой аренды. Однако, на практике возникают проблемы, так как законодательство прямо не регулирует порядка совместного владения и пользования арендованным имуществом, находящимся в долевой аренде, в результате чего возникает огромное количество споров, которые подлежат рассмотрению в судебном порядке. Разрешая такие споры, суду приходится прибегать к аналогии закона. Представляется необходимым в самом земельном законодательстве урегулировать вопросы долевой аренды земельных участков.

Помимо земельного участка в аренду могут быть переданы и иные обособленные природные объекты. Кроме того, такие природные объекты

должны обладать признаком непотребляемости, который означает способность природных объектов сохранять природные свойства в процессе рационального (устойчивого) использования.

Следует отметить, что в процессе использования компоненты природной среды и природные объекты в той или иной степени претерпевают изменения. В целях предотвращения существенного изменения указанных объектов законодательство предусматривает требование рационального использования и воспроизводства природных ресурсов. В то же время Кодекс Республики Беларусь о земле не содержит в себе термина «рациональное использование» земель, закрепив принцип эффективного использования. Однако в то же время в ряде нормативных правовых актов, которые регулируют земельные отношения, данный термин сохранился. В связи с этим представляется необходимым унифицировать терминологию, применяемую в законодательстве, определить понятие и содержание рационального использования соответствующих компонентов природной среды, а также закрепить в Кодексе о земле понятие и содержание рационального использования земель.[65, с.409]

Конкретным объектом права природопользования на условиях аренды является не весь природный объект, а индивидуально определенная часть природного объекта – земельный участок, участок леса, водный объект, охотничье или рыболовное угодье. В ряде случаев при осуществлении права природопользования может потребоваться использование нескольких природных объектов одновременно, однако, как правило, законодательство не предусматривает необходимость отдельного оформления права пользования каждым из них. Так, например, при предоставлении в аренду участков лесного фонда осуществляется не только право лесопользования, но и право землепользования. Однако правовое оформление получает только право лесопользования, а нормы земельного законодательства, устанавливающие общий порядок предоставления земельных участков в пользование, игнорируются. Аналогичная ситуация складывается и при предоставлении в аренду водных объектов. Решением проблемы может стать урегулирование комплексного природопользования в законодательстве Республики Беларусь, позволяющего осуществлять пользование несколькими природными объектами одновременно на основании одного разрешительного документа. [65, с.413]

В случае, если объектом договора аренды является предприятие как имущественный комплекс, то одновременно передается и земельный участок, так как предприятие это сложный имущественный комплекс, в состав которого входят «все виды имущества, предназначенные для его деятельности, включая земельные участки, капитальные строения (здания, сооружения), незавершенные законсервированные капитальные строения, изолированные

помещения, машино-места, оборудование, инвентарь, сырье, продукцию, права требования, долги, а также права на обозначения, индивидуализирующие предприятие, его продукцию, работы и услуги (фирменное наименование, товарные знаки, знаки обслуживания), и другие исключительные права, если иное не предусмотрено законодательством или договором.» [2, ст.132]

Таким образом, на основании приведенного анализа возможных объектов аренды можно отметить, что аренда земельных участков может быть непосредственно связана с использованием земли, а может сопутствовать аренде других объектов.

Существование двух форм собственности (государственной и частной) предопределило наличие двух разновидностей договора аренды земельного участка: аренда государственных земель и аренда земель, находящихся в частной собственности.

При характеристике субъектов договора аренды земельных участков необходимо говорить про стороны – арендатора и арендодателя.

Законодательством не предусмотрено различий в зависимости от вида договора в том, кто может выступать в качестве арендатора. Так, в соответствии со ст. 17 КоЗ «земельные участки могут предоставляться в аренду гражданам, индивидуальным предпринимателям, юридическим лицам Республики Беларусь, иностранным юридическим лицам и их представительством, иностранным государствам, дипломатическим представительством и консульским учреждениям иностранных государств, международным организациям и их представительством». [3]

Исходя из приведенного перечня арендаторов, можно сделать вывод, что приобретение земельных участков на праве аренды по сравнению с иными вещными правами на землю возможно для самого широкого круга лиц.

При сравнении с законодательством других стран можно выявить различие в лицах, которым могут предоставляться земельные участки в аренду.

Например, в соответствии с российским земельным законодательством «иностранцы граждане, лица без гражданства могут иметь расположенные в пределах территории Российской Федерации земельные участки на праве аренды.» [25, с.50] Таким образом, упоминаний о возможности предоставления земельных участков в аренду иностранным юридическим лицам, государствам, дипломатическим представительством, консульским учреждениям, международным организациям не содержится. Но в то же время каких-либо отдельных ограничений в отношении данных субъектов земельное законодательство данного государства также не предусматривает, хотя это не исключает возможности применения ограничений, действующих в отдельных административно-территориальных образованиях.

В законодательстве Республики Казахстан в качестве арендаторов выступают граждане, негосударственные юридические лица, международные организации. В целом, на основании приведенного сравнения, можно сделать вывод, что законодательством нашего государства предусмотрен наиболее широкий перечень лиц, которым земельные участки могут быть предоставлены в аренду, что является положительным моментом.

Арендодатель договора будет зависеть от формы собственности, в которой находится земельный участок, который предоставляется по договору аренды – государственной или частной. Таким образом, арендодатели договора различаются в зависимости от вида договора аренды земельного участка.

В частности, арендодателями земельных участков, находящихся в государственной собственности, выступают государственные органы, имеющие право распоряжения данными объектами. Это положение подтверждается ст. 17 КоЗ, в соответствии с которой «арендодателями земельных участков, находящихся в государственной собственности, являются государственные органы, осуществляющие государственное регулирование и управление в области использования и охраны земель в соответствии с их компетенцией.» [3] В качестве таких государственных органов выступают местные исполнительные комитеты.

Помимо данных органов земельные участки, находящиеся в государственной собственности могут быть предоставлены «администрациями свободных экономических зон в случае предоставления земельных участков резидентам соответствующих свободных экономических зон, специальных туристско-рекреационных парков, органом управления которых является администрация свободной экономической зоны, в границах данных зон, парков с осуществлением при необходимости перевода земельных участков из одних категорий в другие, в том числе с заключением договоров аренды этих земельных участков, если эти права делегированы соответствующими областными, Минским городским, городскими (городов областного, районного подчинения) и районными исполнительными комитетами.» [3, ст.17]

На основании вышеприведенных положений можно указать на то, что в качестве арендодателей земельных участков, находящихся в государственной собственности выступают государственные органы, имеющие право распоряжения земельными участками – исполнительные комитеты, а также администрации свободных экономических зон, а также и другие организации, например администрация Китайско-Белорусского индустриального парка.

Необходимо обратить внимание, что в качестве арендодателей могут выступать администрации свободных экономических зон, которые имеют определенный срок полномочий. В случае, если договор аренды земельного участка превышает срок полномочий администрации свободной экономической

зоны, то это не означает, что такой договор не будет заключен, так как администрации свободных экономических зон реализуют лишь правомочия по распоряжению земельными участками, делегированные им соответствующим исполнительным комитетом. Таким образом, срок договора аренды земельного участка может превышать при его заключении срок полномочий администрации свободной экономической зоны. [39, с.178 – 179] На сегодняшний день существует шесть свободных экономических зон: «Брест», «Гомель-Ратон», «Минск», «Витебск», «Могилев», «Гродноинвест». Кроме того, администрация Китайско-Белорусского индустриального парка также наделена полномочиями по предоставлению в аренду земельных участков в границах парка. [13, п.8]

Арендодателями земельных участков, находящихся в частной собственности выступают «граждане, негосударственные юридические лица Республики Беларусь при условии сохранения целевого назначения земельного участка.» [3, ст.17] Но в законодательстве устанавливается запрет «на предоставление в аренду земельных участков, которые были предоставлены в частную собственность для строительства капитальных строений (зданий, сооружений) до получения их собственниками документов, удостоверяющих право на расположенные на этих участках капитальные строения.» [3, ст.17] Это означает, что запрет устанавливается до завершения постройки. Отдельно оговаривается ситуация возможности предоставления в аренду земельных участков несовершеннолетними, получившими земельный участок по наследству: «допускается предоставление земельных участков в аренду гражданам законными представителями наследников по согласованию с Минским городским, городскими (городов областного, районного подчинения), районными, сельскими, поселковыми исполнительными комитетами до приобретения наследниками дееспособности в полном объеме.» [3, ст.17] Таким образом, в качестве условия для возможности предоставления земельных участков несовершеннолетними выступает согласование с соответствующим исполнительным комитетом.

Срок, в течение которого земельный участок предоставляется в аренду, определяется договором. В то же время необходимо учитывать, что законодательством в отношении отдельных объектов устанавливаются соответствующие сроки – максимальные и минимальные. В частности, «срок аренды земельного участка для ведения сельского хозяйства не может быть менее десяти лет.» [3, ст.17] Такие земельные участки предоставляются «сельскохозяйственным организациям, в том числе крестьянским (фермерским) хозяйствам, иным организациям для ведения сельского хозяйства, крестьянского (фермерского) хозяйства, подсобного сельского хозяйства, научным организациям, учреждениям образования – для исследовательских и

(или) учебных целей в области сельского либо лесного хозяйства.» [3, ст.37] Но в то же время в отношении других видов деятельности, которые также могут быть связаны с выращиванием сельскохозяйственной продукции, данный минимальный срок не устанавливается, так как такие виды деятельности не отнесены к сельскохозяйственному использованию. Например, к числу таких видов деятельности относится коллективное садоводство, личное подсобное хозяйство. Кроме того, устанавливается также «срок аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности и предоставляемого для целей, связанных со строительством и (или) обслуживанием капитальных строений (зданий, сооружений), который должен быть не менее нормативного срока строительства и (или) эксплуатации этих капитальных строений (зданий, сооружений).» [3, ст.17] Таким образом, в данных случаях устанавливается минимальный срок договора аренды земельного участка. При этом, необходимо учитывать, что «предоставление земельного участка на более короткий срок может осуществляться только с согласия лиц, которым предоставляется этот земельный участок.» [3, ст.17]

Также законодательством предусмотрен максимальный срок, на который может быть предоставлен земельный участок в аренду – девяносто девять лет. «Срок аренды земельного участка, предоставленного для целей, связанных с использованием переданного в аренду водного объекта (его части), не должен превышать срока аренды этого водного объекта (его части).» [3, ст.17] Например, в отношении «поверхностных водных объектов устанавливается срок аренды от 5 до 25 лет.» [1, ст.33] Следовательно, и срок договора аренды земельного участка не должен превышать двадцати пяти лет.

В других странах сроки аренды устанавливаются по-другому.

Например, в Республике Казахстан выделяется краткосрочное и долгосрочное право временного возмездного землепользования, то есть та же аренда земельного участка. Краткосрочное право составляет до пяти лет, а долгосрочное право составляет от пяти до сорока девяти лет. Таким образом, в законодательстве данного государства максимальный срок временного возмездного землепользования значительно меньше, чем в законодательстве нашего государства. [25, с.52] При этом сроки устанавливаются с учетом целевого назначения земельного участка, а также с учетом субъектов, которым данные земельные участки будут предоставлены. В целом, в законодательстве Республики Казахстан устанавливаются следующие сроки: «для ведения крестьянского или фермерского хозяйства гражданам Республики Казахстан на срок от 10 до 49 лет; для ведения товарного сельскохозяйственного производства иностранцам, лицам без гражданства и иностранным юридическим лицам, а также юридическим лицам, в уставном капитале которых доля иностранцев, лиц без гражданства, иностранных юридических

лиц составляет более чем пятьдесят процентов, на срок до двадцати пяти лет.» [21, ст.37]

По другому урегулирован вопрос срока аренды земельного участка в российском законодательстве, где предельный срок аренды вообще не устанавливается.

Учитывая тот факт, что срок не выступает в качестве существенного условия договора аренды, то он может быть как предусмотрен в договоре, так и не предусмотрен. При отсутствии в договоре условия о сроке, то он считается заключенным на срок, который равен предельно возможному сроку, установленному законодательством, то есть девятнадцать лет. В случае наличия в договоре условия о сроке, то он считается заключенным на данный срок. По его истечении арендатор обязан возвратить предоставленный ему земельный участок, либо обратиться к арендодателю за продлением договора аренды.

Исходя из вышеизложенного, можно привести следующий пример из практики.

Решением исполнительного комитета предприятию был предоставлен земельный участок в аренду на определенный срок для строительства и обслуживания торгового павильона, который впоследствии был признан капитальным строением. В соответствии с договором аренды предприятие, которое выступало в качестве арендатора, вправе было перезаключить договор аренды земельного участка на новый срок. Для этого в исполком необходимо было предоставить уведомление за 3 месяца до истечения срока действия договора. При неуведомлении договор прекращает свое действие. Однако предприятие пропустило трехмесячный срок для уведомления, а только через месяц после истечения срока действия договора аренды земельного участка, обратилось в исполком с заявлением об оформлении правоустанавливающих документов. Впоследствии предприятие получило предписание об освобождении земельного участка в связи с истечением срока аренды земельного участка.

Предприятие возражало против данного предписания, ссылаясь на следующие аргументы: отсутствие предписания за предшествующие проверки; неуведомление предприятия о проведении проверки; невнесение в книгу учета проверки записи о начале проверки; несоставление акта о нарушении законодательства об охране и использовании земель по результатам проверки; при выявлении факта самовольного занятия земельного участка по результатам проверки выносится не предписание, а должен составляться протокол об административном правонарушении.

В результате предписание было отозвано на основании возражений предприятия, но был составлен протокол об административном

правонарушении о самовольном занятии земельного участка. Впоследствии состоялось судебное разбирательство.

Предприятие в судебном разбирательстве ссылалось на ряд аргументов: деяние должно рассматриваться как малозначительное; по способу совершения данного деяния в действиях предприятия отсутствуют такие признаки как самовольность, захват, изначально отсутствие право пользования земельным участком; характер вины не имеет умысла; период занятия земельным участком был краткосрочным; действия предприятия не нанесли ущерба и не причинили вреда, так как добровольно был уплачен налог; пользование земельным участком не привело к негативным последствиям; ранее данное правонарушение не совершалось, а также отсутствуют отягчающие обстоятельства, что подтверждается обращением предприятия с правоустанавливающими документами в исполком.

На основании вышеизложенных аргументов предприятие просило суд вынести постановление о прекращении производства об административном правонарушении. Но судом данные доводы предприятия были отклонены, что повлекло за собой повторное обращение предприятия с заявлением о прекращении производства по делу в связи с истечением срока наложения административного взыскания. В данном заявлении делались следующие аргументы: двухмесячный срок со дня обнаружения административного правонарушения истек, так как срок начинает течь с момента истечения срока договора аренды земельного участка. На основании данного аргумента судом было прекращено производство по делу. Впоследствии после окончания судебного разбирательства предприятием был заключен договор аренды на новый срок. [45, с.24 – 28]

На основании данного примера из практики можно сделать следующие выводы. В данном случае для предприятия дело было завершено благополучно. Но в то же время в другой аналогичной ситуации возможно наступление неблагоприятных последствий – привлечение к административной ответственности и выплата штрафа. Следовательно, очень важно придавать внимание условиям договора, в частности условию о сроке договора аренды и как в приведенном примере условию об истечении срока, что позволит в дальнейшем избежать неблагоприятных последствий.

Законодательством предусматривается порядок взимания платы. Необходимо учитывать, что взимание платы осуществляется как за право заключения и предоставления земельного участка, так и за пользование земельным участком, что является признаком возмездности договора.

Порядок взимание платы зависит от вида договора аренды земельного участка.

Земельные участки, находящиеся в государственной собственности могут предоставляться по договору аренды как по результатам аукциона, так и без его проведения.

В случае предоставления земельного участка, находящегося в государственной собственности, без проведения аукциона, взимается плата, определяемая на основании кадастровой стоимости земельного участка, «действующей на дату подачи заявления заинтересованного лица о предоставлении ему земельного участка в аренду, исходя из официального курса доллара США к белорусскому рублю, установленного Национальным банком Республики Беларусь на дату подачи такого заявления.» [3, ст. 31-1]

В случае предоставления земельного участка по результатам аукциона, плата за право заключения договора аренды «определяется по результатам аукциона и не может быть ниже начальной цены права заключения договоров аренды земельных участков, определенной на основании кадастровой стоимости земельных участков с применением коэффициентов в зависимости от срока их аренды.» [3, ст.31-1]. Сами коэффициенты закреплены в приложении 1 к Постановлению Совета Министров Республики Беларусь от 26 марта 2008 г. №462 «О некоторых мерах по реализации Указа Президента Республики Беларусь №667». Выбор коэффициента зависит от срока, на который заключается договор аренды земельного участка. Например, «при заключении договора аренды сроком 15 лет применяется коэффициент 0,128, а при сроке 99 лет – 0,500.» [11]

Законодательством определен круг субъектов, которые освобождаются от платы за право заключения договора аренды, в случае, если таким субъектам земельные участки предоставляются для определенных целей. Перечень данных субъектов перечислен в ст.31-1КоЗ и является довольно обширным, поэтому можно привести лишь несколько примеров: «научным организациям, учреждениям образования – для исследовательских и (или) учебных целей в области сельского либо лесного хозяйства; государственным лесохозяйственным учреждениям, организациям соответствующих исполнительных комитетов, в компетенцию которых входит ведение лесного, лесопаркового хозяйства, – для ведения лесного хозяйства.» [3]

За пользование земельным участком размер платы определяется сторонами в заключаемом ими договоре.

В качестве оснований для исчисления арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности, выступают следующие: «решение соответствующего местного исполнительного комитета, администрации свободной экономической зоны о предоставлении земельного участка в аренду; свидетельство о государственной регистрации, подтверждающее переход права аренды на земельный участок; договор аренды

земельного участка, заключенный с победителем аукциона либо единственным участником несостоявшегося аукциона; соглашение об изменении договора аренды земельного участка.» [52].

Размер ежегодной арендной платы за земельные участки, которые находятся в государственной собственности, устанавливается либо соответствующим местным исполнительным комитетом, либо администрацией свободной экономической зоны. Также необходимо отметить, что размер арендной платы определяется в следующих случаях: при предоставлении земельного участка в аренду; при продлении срока аренды; при заключении соглашения об изменении договора аренды, предусматривающего изменение размера ежегодной арендной платы; при заключении договора аренды земельного участка с победителем аукциона либо единственным участником несостоявшегося аукциона.

Размер арендной платы зависит от цели и функционального использования. Так, в случае предоставления земельного участка для одной цели, размер арендной платы устанавливается «исходя из кадастровой стоимости такого участка с применением коэффициентов.» [4, п.1.1.1] Данные коэффициенты перечислены в приложении 1 к указу №101. Например, «для рекреационной зоны в период с 1 июля 2016 года кадастровая стоимость установлена в размере 13 800 рублей за гектар, а коэффициент, который будет применяться, равен 138 рублей.» [4]

В случае предоставления земельных участков для нескольких целей, в отношении которых предусмотрены разные коэффициенты, арендная плата определяется «исходя из кадастровой стоимости земельного участка по виду функционального использования каждой из его частей с применением соответствующих коэффициентов». [4]

Функциональное использование определяется исходя из целевого назначения. Так, рекреационная зона предполагает следующее целевое назначение: «для размещения объектов природоохранного, оздоровительного, рекреационного, историко-культурного назначения»[4].

Предусмотрен перечень лиц, которые не уплачивают арендную плату. Вышеуказанный перечень довольно большой, поэтому можно привести несколько примеров: «земельные участки, предоставленные бюджетным организациям; земельные участки общего пользования садоводческих товариществ, дачных кооперативов; земельные участки аэроклубов, содержащихся за счет средств бюджета, а также земельные участки, занятые аэродромами, посадочными площадками, аэропортами и объектами единой системы организации воздушного движения.» [4, п.1.7.2;1.7.3; 1.7.7]

При внесении платы за право заключения договоров аренды земельного участка возможно предоставление рассрочки. Случаи рассрочки расписаны в

КоЗ: «для строительства и обслуживания капитальных строений (зданий, сооружений), обслуживания приобретенного недвижимого имущества, находившегося в государственной собственности, в том числе по результатам аукционов.» [3, ст.31-2] Рассрочка предоставляется местным исполнительным комитетом на основании заявления арендатора. За пользование рассрочкой необходимо уплатить проценты.

Размер арендной платы за пользование земельными участками, находящимися в частной собственности определяется договором аренды земельного участка. При этом арендатор несет расходы по государственной регистрации договора и возникновения права аренды земельного участка. Необходимо учитывать, что указанные расходы аналогичны расходам по государственной регистрации при получении в аренду земельных участков, находящихся в государственной собственности.

В целом можно отметить, что помимо земельного участка в аренду могут быть переданы и иные обособленные природные объекты, которые должны обладать признаком непотребляемости. Под непотребляемостью обычно понимается способность природных объектов сохранять природные свойства в процессе рационального (устойчивого) использования. В то же время земельное законодательство не содержит в себе термина «рациональное использование» земель, закрепив принцип эффективного использования. Однако в ряде нормативных правовых актов, которые регулируют земельные отношения, данный термин, то есть рациональное использование, сохранился. В связи с этим представляется необходимым унифицировать терминологию, применяемую в земельном законодательстве, определить понятие и содержание рационального использования соответствующих компонентов природной среды.

Земельный участок может представляться в аренду нескольким лицам, в результате чего возможно установление долевой аренды. Однако, на практике возникают проблемы, так как законодательство прямо не регулирует порядка совместного владения и пользования арендованным имуществом, находящимся в долевой аренде, в результате чего возникает огромное количество споров, которые подлежат рассмотрению в судебном порядке. Разрешая такие споры, суду приходится прибегать к аналогии закона. Представляется необходимым в самом земельном законодательстве урегулировать вопросы долевой аренды земельных участков.

Кроме того, в ряде случаев может потребоваться использование не одного земельного участка, а нескольких природных объектов одновременно. Представляется целесообразным урегулировать комплексного природопользования, позволяющего осуществлять пользование несколькими

природными объектами одновременно на основании одного разрешительного документа.

2.2 Возникновение и прекращение права аренды земельных участков

Предоставление земельного участка в аренду осуществляется по-разному. Установлен не одинаковый порядок для предоставления земельных участков, находящихся в государственной собственности, и для земельных участков, находящихся в частной собственности.

Предоставление земельных участков, находящихся в государственной собственности, в аренду возможно путем проведения аукциона либо в административном порядке.

Законодательством предусмотрено три вида аукционов: на право заключения договоров аренды земельных участков; по продаже объектов государственной собственности и на право заключения договора аренды земельного участка для обслуживания недвижимого имущества; с условиями на право проектирования и строительства капитальных строений (зданий, сооружений) в г.Минске и областных центрах.

Необходимо отметить значение аукциона: возможность выбора землепользователя на основе конкуренции, повышение размера платы за предоставляемый в аренду земельный участок и соответственно размера поступающих в бюджет денежных средств.

Также можно указать и на тот факт, что предоставление земельного участка в аренду по результатам аукциона не ограничивается исключительно его проведением, а включает в себя несколько стадий: «во-первых, формирование земельного участка для проведения аукциона; во-вторых, организация проведения аукциона; в-третьих, непосредственно проведение аукциона и оформление его результатов; в-четвертых, внесение победителем аукциона платы за предмет аукциона и выполнение иных условий; в-пятых, оформление права победителя аукциона на земельный участок.» [63]

Отличительной чертой аукциона является то, что на него выставляются уже сформированные земельные участки, которые зарегистрированы в едином государственном регистре недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним.

Каждый из трех видов аукционов, указанных ранее, регулируется соответствующим положением. Однако порядок проведения является очень схожим, поэтому можно лишь указать на наиболее отличительные черты каждого вида.

Первая разновидность аукциона проводится на основании решения соответствующего исполнительного комитета. В качестве участников

аукциона, и соответственно арендаторов, могут выступать: «граждане, индивидуальные предприниматели и юридические лица.» [14, п.4] Участники аукциона могут быть представлены несколькими лицами, которые являются консолидированными участниками. В последнем случае необходимо заключение договора о совместном участии в аукционе. В качестве предмета аукциона выступает право заключения договора аренды земельного участка.

Для проведения аукциона создается комиссия по организации и проведению аукциона или определяется организация по его проведению. Они определяют собственно условия аукциона и обладают определенными полномочиями, которые перечислены в положении, регламентирующим соответствующий вид аукциона.

О проведении аукциона в средствах массовой информации публикуется извещение не позднее чем за тридцать дней до даты его проведения. Сведения о проведении аукциона размещаются на сайте Государственного комитета по имуществу, а также могут размещаться на сайтах соответствующих исполнительных комитетов. У исполкома существует возможность отказаться от проведения аукциона не позднее чем за три дня до даты его проведения. В последнем случае законодательством предусмотрена необходимость извещения участников и возвращении в течение пяти рабочих дней задатка.

Для возможности участия в аукционе предполагаемому участнику необходимо подать заявление с приложением соответствующих документов, в том числе представить документ, подтверждающий внесение задатка, заключить соглашение либо с исполнительным комитетом (для первой и третьей разновидности аукциона), либо с организатором (для второй разновидности аукциона). После представления всех необходимых документов участнику выдается билет, в котором содержатся сведения о дате регистрации заявления и номер, под которым происходит участие на аукционе. У участника имеется права отозвать заявление до начала аукциона. В последнем случае ему возвращается задаток. Само проведение аукциона возможно в случае, если участвует два или более участника. Аукцион проводится в месте, день и час, указанные в извещении. В начале аукциона объявляется следующая информация: «порядок проведения, характеристики каждого земельного участка, цены предмета аукциона и шага аукциона.» [14, п.21] После этого проводится сам аукцион.

По результатам аукциона составляется в двух экземплярах протокол, а его копия выдается также победителю. «В течение 10 рабочих дней со дня утверждения протокола победитель аукциона обязан внести плату, возместить затраты на организацию и проведение аукциона, и выполнить условия, предусмотренные в решении об изъятии земельного участка для проведения аукциона и предоставлении победителю аукциона, которые подлежат

выполнению до обращения за государственной регистрацией в отношении земельного участка.» [14, п.27] Впоследствии соответствующим исполнительным комитетом с победителем аукциона заключается договор аренды земельного участка, который подлежит регистрации.

При характеристике второго вида аукциона можно выделить следующие отличительные черты. В качестве участников аукциона выступают: «граждане, юридические лица и индивидуальные предприниматели Республики Беларусь, а также иностранные инвесторы.» [15, п.5] В качестве предмета аукциона выступает право заключения договора аренды земельного участка, необходимого для обслуживания недвижимого имущества и само недвижимое имущество. Таким образом, в данном случае предмет аукциона является единым, хотя и складывается из двух составляющих.

При проведении аукциона появляется новый субъект – организатор аукциона, с которым соответствующий исполнительный комитет заключает договор поручения на право заключения договора аренды земельного участка. Помимо этого комиссию по проведению аукциона также создает организатор. Отказаться от проведения аукциона также может организатор не позднее чем за три дня до даты его проведения. Оформление результатов аукциона производится с помощью протокола, который составляется в пяти экземплярах: «один экземпляр протокола выдается продавцу, второй - организатору аукциона, третий, четвертый и пятый - направляются в местный исполнительный комитет.» [15, п.34] Впоследствии один из экземпляров, направленных в исполнительный комитет выдается победителю аукциона, а еще один - приобщается к материалам землеустроительного дела по формированию земельного участка.

Третий вид аукциона имеет следующие отличия. Участниками аукциона могут быть только юридические лица и индивидуальные предприниматели. Предметом аукциона является «право проектирования и строительства юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем капитального строения (здания, сооружения) на предоставляемом земельном участке, на котором находятся объекты, подлежащие сносу». [16, п.5]

Таким образом, право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности, может быть самостоятельным предметом аукциона. Однако такое право может быть составной частью предмета аукциона, состоящего из недвижимого имущества и права аренды земельного участка, необходимого для обслуживания такого имущества.

В ряде случаев победители аукциона после предоставления им земельного участка для строительства объекта и регистрации в установленном законодательством порядке права аренды данного участка обращаются в местные исполнительные комитеты с просьбой об изменении целевого

назначения данного земельного участка. Например, просят изменить право заключения договора аренды земельных участков для строительства детского кафе, на строительство магазина детских товаров с офисными помещениями. В целом, изменить целевое назначение в случае наличия подобного рода ситуаций не представляется возможным, что обусловлено следующими положениями. Во-первых, победитель аукциона оформляет свое землепользование, в связи с чем на него как арендатора распространяются права и обязанности землепользователей, среди которых предусмотрено, что арендаторы обязаны использовать предоставленные им земельные участки в соответствии с их целевым назначением. Во-вторых, использование земель населенных пунктов должно осуществляться в соответствии с градостроительной документацией, где также определяется целевое назначение земельного участка, выставляемого на аукцион. В-третьих, целевое назначение выступает в качестве одного из существенных условий для участия в аукционе соответствующих субъектов, поэтому какие-либо изменения данного условия повлекут еще и возражения со стороны других претендентов на данный земельный участок, которые также принимали участие в аукционе, но не стали его победителями. [37]

Следует отметить, что на практике могут возникать споры, связанные с предоставлением земельного участка, в том числе и по результатам аукциона. В связи с этим можно привести следующий пример из судебной практики.

Исполнительным комитетом был сформирован земельный участок для строительства и обслуживания торгового центра. Для предоставления в аренду данного участка был проведен аукцион и определен победитель, с которым был заключен и зарегистрирован договор. Ему необходимо было разработать проектную документацию на строительство капитального строения (здания, сооружения) сроком до 1 года со дня государственной регистрации прав на земельный участок, а также приступить к занятию земельного участка не позднее шести месяцев со дня утверждения проектной документации. В договоре стороны предусмотрели право исполнительного комитета на односторонний отказ от исполнения договора в случае невыполнения арендатором хотя бы одного из условий отвода земельного участка (начала строительства, иного освоения земельного участка в соответствии с целью и условиями его предоставления, перечисления платежей, других условий отвода).

В связи с тем, что арендатором не были начаты работы по освоению земельного участка в соответствии с целью и условиями его предоставления, землеустроительной службой исполнительного комитета было направлено предписание о необходимости выполнения условия предоставления земельного участка и было предложено в течение определенного срока приступить к

занятию земельного участка. По истечении срока, указанного в предписании, арендатором не было выполнено условий, на которых предоставлялся земельный участок, так как не имелось утвержденной проектной документации, а также положительного заключения экспертизы на осуществление строительно-монтажных работ на земельном участке. В связи с этим исполнительный комитет принял решение о прекращении права аренды земельного участка и его изъятии, а также о расторжении договора. [28]

Таким образом, для прекращения права аренды земельного участка достаточно невыполнения одного любого условия отвода, даже если все остальные условия выполнены.

Аукционы можно рассматривать как пример внедрения экономических методов регулирования земельных отношений на стадии предоставления земельных участков. Несмотря на все достоинства аукционов, можно выделить и ряд недостатков. Так, дальнейшее использования земельных участков, предоставленных по результатам аукциона, осуществляется в соответствии с общими правилами земельного законодательства в том, что касается прав и обязанностей землепользователя, оснований прекращения права на земельный участок. Таким образом, для землепользователя приобретение права на земельный участок на аукционе представляет собой лишь более затратный способ реализации земельных прав. Кроме того, зачастую встречаются случаи, когда в аукционе участвует только один участник, который заинтересован в предоставлении этого земельного участка. Кроме того, в случае если аукцион не состоялся ввиду участия только одного участника в соответствии, с законодательством исполнительный комитет обязан заключить договор с таким единственным участником. Однако данное правило не всегда соблюдается и споры доходят до суда. В результате чего уходят затраты на судебное разбирательство в целях обязать исполнительный комитет совершить действия, которые и так входят в его компетенцию. В целом, можно отметить, что очень часто возникают споры по поводу предоставления земельных участков по результатам аукциона.

Аукционный порядок предоставления в аренду земельных участков, находящихся в государственной собственности, является общим, а административный порядок возможен только для определенных субъектов и целей, которые указаны в п.6 Указа Президента Республики Беларусь №667. В данном законодательном акте перечень субъектов, которым может быть предоставлен земельный участок, является довольно обширным, поэтому можно привести несколько примеров: «научным организациям, учреждениям образования – для исследовательских и (или) учебных целей в области сельского либо лесного хозяйства; религиозным организациям – для строительства и (или) обслуживания мест погребения, культовых строений, в

том числе зданий епархиальных управлений, монастырских комплексов, духовных учебных заведений; резидентам свободных экономических зон, специальных туристско-рекреационных парков – для строительства и обслуживания объектов недвижимого имущества в этих зонах, парках». [5]

Административный порядок предоставления земельных участков также включает в себя несколько этапов. В законодательстве фактически выделяется три этапа: предварительное согласование, разработка проекта отвода и принятие решения; установление границ и регистрация. Но с учетом того, что при аренде совершается большее количество действий на каждом этапе, получается более сложная процедура. В связи с этим в литературе предлагается выделять большее количество этапов.

Первым этапом предлагается выделять подачу в исполнительный комитет заявления о предоставлении земельного участка.

Второй этап – рассмотрение поданного заявления и поручение организации по землеустройству подготовить земельно-кадастровую документацию, если отсутствуют основания для отказа в предоставлении земельного участка. В случае, если исполнительным комитетом принимается решение об отказе в предоставлении земельного участка, то об этом необходимо сообщить заявителю в течении трех рабочих дней с обоснованием отказа. Основания для принятия решения об отказе в предоставлении земельного участка «могут быть обусловлены градостроительными регламентами, природоохранными и другими требованиями законодательства».[6, п.15] Далее комиссия по выбору места размещения земельного участка утверждает на заседании акт выбора места размещения земельного участка.

Следующим этапом является разработка проекта отвода земельного участка, который подлежит согласованию с территориальным подразделением архитектуры и градостроительства соответствующего местного исполнительного комитета. Далее согласованный проект отвода с приложением необходимых документов и проект решения местного исполнительного комитета об изъятии и предоставлении земельного участка направляется в соответствующую землеустроительную службу местного исполнительного комитета, которая рассматривает данный проект.

Следующим этапом является принятие решения об изъятии и предоставлении земельного участка соответствующим местным исполнительным комитетом или администрациями свободных экономических зон. После принятия решения между соответствующим исполнительным комитетом или администрацией свободной экономической зоны и заинтересованным лицом заключается договор аренды земельного участка.

Следующим этапом является внесение платы за право заключения договора аренды земельного участка. Далее следует установление границ земельного участка на местности. Завершающим этапом является государственная регистрация создания земельного участка и возникновения права на него, выдача свидетельства о государственной регистрации.[64]

Право аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности, может быть также «предметом электронных и публичных торгов по продаже права аренды земельного участка, принадлежащего ликвидируемому юридическому лицу, если срок такой аренды не истек и была внесена плата за право заключения договора аренды земельного участка.» [53].

На основании всего вышеизложенного можно сделать следующие выводы. Предоставление в аренду земельных участков, находящихся в государственной собственности, осуществляется на основании решений об изъятии и предоставлении земельных участков. Аукционный порядок выступает в качестве общего правила, а административный порядок возможен лишь только в определенных случаях: наличие соответствующих субъекта и цели. Также необходимо учитывать, что как аукционный, так и административный порядок состоит из нескольких этапов. Договор аренды подготавливается соответствующей землеустроительной службой местного исполнительного комитета в соответствии с типовой формой.

Предоставление земельных участков, находящихся в частной собственности, в аренду осуществляется в соответствии с гражданским законодательством путем заключения договора. Необходимо учитывать, что «в случае передачи в аренду земельных участков, на которых расположены жилые дома, квартиры, дачи, садовые домики, другие капитальные строения, то допускается аренда при соблюдении следующих условий: сохранение целевого назначения земельного участка, передача вместе с вышеперечисленными капитальными строениями, наличие документов, удостоверяющих права на данные объекты недвижимого имущества.» [3, ст.17]

Договор аренды земельного участка заключается в письменной форме и подлежит государственной регистрации. Практика заключения договора аренды в письменной форме с последующей государственной регистрацией характерна не для всех стран. В частности, «во Франции допускается заключение договора как в устной, так и письменной форме; в Великобритании договор аренды земельного участка на срок до 3 лет может быть заключен устно.» [33, с.4]

Прекращение договора аренды производится по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством, земельным законодательством, самим договором аренды. Таким образом, при прекращении права аренды земельного участка сочетаются гражданско-

правовые и земельно-правовые основания прекращения этих прав. Среди гражданско-правовых оснований прекращения выделяются следующие: в связи с истечением срока договора аренды; в связи с расторжением договора по соглашению сторон; в связи с расторжением договора по требованию одной из сторон, если договор аренды земельного участка был заключен на неопределенный срок; в случае расторжения договора по требованию арендатора в связи с неисполнением арендодателем своей обязанности предупредить арендатора о правах третьих лиц на земельный участок, являющийся предметом договора; в связи с расторжением договора на основании решения суда. Необходимо учитывать, что договор может быть расторгнут судом как по инициативе арендодателя, так и по инициативе арендатора.

Договор аренды может быть расторгнут судом по требованию арендодателя, если арендатор: либо пользуется земельным участком с существенным нарушением условий договора или неоднократными нарушениями, либо существенно ухудшает земельный участок, либо более двух раз подряд не вносит арендную плату по истечении установленного в договоре срока. В договоре могут быть закреплены и иные случаи его возможного досрочного расторжения по требованию арендодателя судом.

Договор аренды может быть расторгнут судом по требованию арендатора, если арендодатель: не предоставил арендатору в пользование земельный участок или создает препятствия в пользовании; если земельный участок имеет недостатки, которые не были оговорены при заключении договора и создают препятствия в пользовании, не были заранее известны арендатору и не могли быть обнаружены во время осмотра; земельный участок будет в состоянии не пригодном для использования; в случае иного существенного нарушения договора арендодателем. В договоре могут быть закреплены и иные случаи его возможного досрочного расторжения по требованию арендатора судом. [34, с.253]

Исходя из вышеизложенного, необходимо еще раз отметить, что основания прекращения, в том числе расторжения договора аренды земельного участка, могут быть конкретизированы сторонами в самом договоре. Таким образом, в случае, если одной стороной будут представлены доказательства неисполнения другой стороной своих обязательств, то такой договор может быть расторгнут судом по требованию первой стороны. Можно привести следующий пример из практики.

Между исполнительным комитетом (арендодатель) и унитарным предприятием был заключен договор аренды. Исполнительный комитет обратился с иском в суд о расторжении договора аренды земельного участка. Требования исполнительного комитета были мотивированы тем, что в связи с

несоблюдением ответчиком своих обязательств по инвестиционному договору и по договору аренды, неуплаты арендной платы более двух раз подряд и отсутствием согласия ответчика на расторжение договора аренды спорный договор подлежит расторжению в судебном порядке. Унитарное предприятие возражало против заявленных требований, ссылаясь на следующие аргументы: частичное исполнение финансовых обязательств; наличие реальной возможности выполнить взятые по договору обязательства; обращение истца в суд по формальным основаниям, что влечет злоупотребление последним своими правами.

Судом требования истца были удовлетворены в связи со следующим.

На основании договора аренды арендодатель передал в срочное возмездное владение и пользование земельный участок, который был принят арендатором для строительства автозаправочной станции. Арендатор обязался своевременно вносить арендную плату. В соответствии с заключенным между сторонами договором, годовая арендная плата подлежала уплате в течение года равными долями ежеквартально. Со стороны арендатора имела место просрочка за четыре квартала, что было признано последним в ответе на претензию арендодателя и не оспаривалось в ходе судебного заседания. Право на расторжение договора аренды в случае невнесения арендатором арендной платы в течение двух кварталов подряд предусматривалось непосредственно в самом договоре, заключенном между сторонами. Учитывая то обстоятельство, что факт нарушения ответчиком более двух раз подряд своего обязательства по внесению арендной платы был установлен, то у суда имелись основания для расторжения договора. [43]

Право аренды может быть прекращено также в случае изъятия земельного участка для государственных нужд. В связи с этим встает следующий вопрос: подлежит ли прекращению право аренды земельного участка, находящегося в частной собственности, автоматически в связи с его изъятием для государственных нужд у собственника? Представляется, что, так как переход права собственности на имущество, сданное в аренду, к другому лицу не является основанием для изменения или расторжения договора аренды, то право аренды земельного участка в связи с его изъятием для государственных нужд должно прекращаться у арендатора на основании постановления суда.

Кроме того, право аренды прекращается в соответствии со ст.64 КоЗ «в случаях, указанных в абзацах третьем, четвертом, шестом–восьмом, десятом, тринадцатом и четырнадцатом части второй статьи 60 настоящего Кодекса.» [3] Таким образом, право аренды прекращается также в следующих случаях: «при использовании земельного участка не по целевому назначению; при неиспользовании в течение одного года земельного участка, предоставленного

для ведения сельского хозяйства, и двух лет – для несельскохозяйственных целей; если гражданин в течение одного года, а негосударственное юридическое лицо Республики Беларусь в течение шести месяцев со дня государственной регистрации создания земельного участка и возникновения права на него либо в течение иного срока, установленного решением государственного органа, не приступили к занятию данного участка; если гражданин в течение одного года, а негосударственное юридическое лицо Республики Беларусь в течение шести месяцев либо в течение иного срока, после разрушения капитального строения (здания, сооружения), незавершенного законсервированного капитального строения в результате пожара, стихийных бедствий или иного вредного воздействия, для строительства и (или) обслуживания которого предоставлялся земельный участок, не приступили к восстановлению разрушенного капитального строения (здания, сооружения), незавершенного законсервированного капитального строения или возведению нового; при неосуществлении мероприятий по охране земель; при выбытии или исключении из членов садоводческого товарищества, дачного кооператива по истечении одного года со дня прекращения членства в садоводческом товариществе, дачном кооперативе; при замене застройщика при неисполнении (нарушении) им обязательств по созданию объекта строительства; при прекращении заключенного с Республикой Беларусь инвестиционного договора в связи с неисполнением либо ненадлежащим исполнением инвестором (инвесторами) и (или) организацией, реализующей инвестиционный проект, своих обязательств по этому договору.» [3, ст.60]

Так как в аренду могут предоставляться земельные участки, находящиеся как в государственной, так и в частной собственности, то и порядок прекращения будет различаться соответственно. Так, прекращение договора аренды земельного участка, находящегося в частной собственности производится в соответствии с правилами, установленными гражданским законодательством: расторжение договора осуществляется по требованию одной из сторон на основании решения суда.

Прекращение права аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности, осуществляется на основании решения соответствующего государственного органа, которым было принято решение о предоставлении земельного участка. Кроме того, решение о прекращении права аренды земельного участка принимается соответствующим районным исполнительным комитетом в тех случаях, если земельные участки были предоставлены на основании решения таких органов, как «Президиума Верховного Совета Республики Беларусь до 27 ноября 1996 года, Президента Республики Беларусь, Совета Министров Республики Беларусь, областного

исполнительного комитета». [3] Договор также может быть расторгнут по соглашению сторон либо судом в том случае, если право расторжения договора аренды земельного участка не предусмотрено в самом договоре в одностороннем порядке.

Прекращение договора аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности возможно и в том случае, если имело место нарушение законодательства об охране и использовании земель либо нарушение условий самого договора аренды. Выявление нарушений законодательства об охране и использовании земель производится в процессе осуществления государственного контроля уполномоченными должностными лицами государственных органов.

При выявлении нарушения выносится письменное предписание с указанием срока, в течение которого необходимо устранить допущенные нарушения, а также с указанием возможных последствия неустранения допущенного нарушения – прекращение права аренды земельного участка. Помимо этого, представляется целесообразным указывать в предписании в качестве обязательных реквизитов на форму и способы устранения нарушения. Они могут быть весьма разнообразными: «прекращение противоправных действий – например, использование земельного участка не по целевому назначению, совершение определенных действий – например, уплата налога.» [39, с.477] О выполнении требований, изложенных в предписании, необходимо сообщить уполномоченному должностному лицу.

В случае невыполнения требований, изложенных в предписании, начинается прекращение права аренды. Уполномоченным должностным лицом направляется в соответствующий местный исполнительный комитет материалы проверки, на основании которой было вынесено предписание. Местный исполнительный комитет принимает решение о расторжении договора аренды земельного участка и выносит предписание организации по государственной регистрации осуществить государственную регистрацию прекращения прав на земельный участок. После всех вышеперечисленных действий местный исполнительный комитет решает вопрос о дальнейшем использовании земельного участка. Помимо вышеперечисленных действий соответствующим исполнительным комитетом принимается также решение о возмещении убытков, причиненных в результате нарушения им законодательства об охране и использовании земель или условий договора аренды земельного участка.

Действующий Кодекс о земле 2008 г. впервые урегулировал вопросы предоставления земельного участка в субаренду. Субаренду можно рассматривать как вторичное землепользование, так как предоставление земельного участка на данном праве осуществляется первичным

землепользователем – арендатором земельного участка. Исходя из этого, определяется круг субъектов и условия договора субаренды.

Таким образом, в качестве субъектов могут выступать только арендаторы. Сторонами договора являются субарендаторы и арендаторы. Объектом договора субаренды выступает земельный участок. Основанием возникновения является заключение договора субаренды.

Арендатор вправе передавать арендованный земельный участок в субаренду при соблюдении следующих условий: осуществлена оплата права заключения договоров аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности; сохранено целевое назначение земельного участка; получено согласие арендодателя – в отношении земельного участка, находящегося в частной собственности. Однако в некоторых государствах передача земельного участка в субаренду возможна и без согласия арендодателя. В частности, как российское законодательство, так и законодательство Республики Казахстан «предусматривает возможность передачи земельного участка в субаренду без получения предварительного согласия арендодателя земельного участка, но предусматривает необходимость его последующего уведомления.» [25, с.54] Кроме того, срок субаренды не превышает срока договора аренды. Отдельно законодательством не оговаривается срок договора субаренды, так как он не может превышать срока договора аренды земельного участка. Прекращение договора имеет место в случае истечения срока, на который он был заключен, а также в случае прекращения договора аренды земельного участка.

Передача в аренду земельных участков, находящихся в государственной собственности, осуществляется на основании аукциона, которых выделяется три разновидности, либо в административном порядке. Кроме того, несмотря на все достоинства аукционов, можно выделить и недостатки, которые связаны в первую очередь с затратами при проведении аукциона. Также многие споры приходится разрешать в судебном порядке. В результате чего уходят затраты и на судебное разбирательство, результатом которых зачастую является решение, в котором устанавливается обязанность исполнительного комитета совершить действия, которые и так входят в его компетенцию. Прекращение договора аренды возможно по гражданско-правовым и земельно-правовым основаниям. Кроме того, в случае прекращения договора аренды земельного участка в результате нарушения законодательства об охране и использовании земель выносится предписание, в котором в качестве обязательных реквизитов целесообразно было бы указывать на способы и форму устранения нарушения.

ГЛАВА 3 ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ НА ОСНОВЕ ДОГОВОРА КОНЦЕССИИ

3.1 Концессионный договор в системе прав на землю

В Законе «О концессиях» дается определение как понятию концессии, так и понятию концессионного договора, а также ряду других понятий, определены цель и принципы предоставления объектов, закрепляется субъектный состав, полномочия государственных органов, порядок предоставления, виды и содержание концессионных договоров. Кроме того, более подробную регламентацию по сравнению с ранее действовавшим законодательством получила процедура проведения аукциона, конкурса по выбору концессионера. Можно также указать, что в законе впервые получили закрепление права и обязанности сторон, а также ответственность, порядок изменения, прекращения и расторжение договора, порядок разрешения споров.

Под концессией понимается «основанные на концессионном договоре право владения и пользования объектом концессии или право на осуществление вида деятельности.» [10, ст.1] Таким образом, в отличие от ранее действовавшего ИК, в котором концессия рассматривалась как договор, в действующем законодательстве концессия рассматривается как право владения и пользования. В свою очередь основанием данного права и выступает концессионный договор – «письменное соглашение, в силу которого одна сторона обязуется предоставить другой на возмездной или безвозмездной основе на определенный срок право владения и пользования объектом концессии или право на осуществление вида деятельности.» [10, ст.1]

В связи с этим необходимо указать на различие понятий «концессия» и «концессионный договор». В частности, концессионный договор необходимо рассматривать как юридически оформленный документ, который содержит определенные условия. Концессию же необходимо рассматривать как систему отношений, которая определяет форму взаимодействия сторон. В литературе существует мнение, что концессионный договор можно и необходимо рассматривать в виде трех договоров: «первый – это собственно концессионное соглашение, достаточно кратко излагающее основные договорные условия сторон; второй – стандартные спецификации правил взаимоотношений концедента и концессионера, который содержит типовые условия концессии; третий – документ содержит спецификации ad hoc, устанавливающие цель конкретной концессии, и регулирует все вопросы, не затронутые спецификациями второго документа.» [62]

Но в то же время, как указывалось ранее, если исходить из анализа норм земельного законодательства, то можно говорить о том, что понятию концессия

вообще не дается определения. Можно указать, что КоЗ не рассматривает концессию как право, а лишь предусматривает возможность предоставления земельного участка на основе концессионного договора, что в свою очередь относится к временному землепользованию, которое и является одним из прав на землю. Таким образом, можно говорить о наличии противоречия в законодательстве, так как с одной стороны в КоЗе концессия вообще не рассматривается как право, а в Законе «О концессиях» концессия определяется именно как основанное на договоре право. Следовательно, необходимо провести унификацию норм законодательства. Однако законодательством о недрах концессия также признается не правом, а основанием возникновения.

Необходимо отметить, что в отличие от российского законодательства, в белорусском законе «О концессиях» делается разграничение между концессией, как правом, и концессионным договором, который рассматривается как письменный документ. В российском законодательстве по концессионному соглашению «концессионер обязуется создать или реконструировать определенное имущество, являющееся объектом концессии, право собственности на которое принадлежит или будет принадлежать концеденту, осуществлять деятельность с использованием объекта, а концедент обязуется предоставить концессионеру права владения и пользования объектом для осуществления указанной деятельности на определенный срок.» [23, ст.3] Определение понятию «концессия» вообще не предусмотрено.

В то же время в соответствии с законодательством Казахстана под концессией понимается «деятельность, направленная на создание (реконструкцию) и эксплуатацию объектов концессии, осуществляемая за счет средств концессионера или на условиях софинансирования концедентом» [24, ст.1], а под договором концессии понимается письменное соглашение, которое устанавливает права, обязанности и ответственность сторон. Таким образом, в Казахстане также проводится разграничение и определение понятий концессия и концессионный договор, что является близким к белорусскому законодательству. Но в то же время концессия не рассматривается как право временного пользования, а выступает в качестве деятельности. Исходя из анализа норм зарубежного законодательства можно также прийти к выводу, что единого понятийного аппарата не существует и определение сущности концессии и возникающих на основе концессионного договора отношений является проблемным вопросом.

В целом можно выделить несколько точек зрения на концессионный договор. Во-первых, концессионный договор рассматривается как обычный гражданско-правовой договор. Во-вторых, концессионный договор рассматривается как договор особого рода. В-третьих, концессионный договор рассматривается как административно-правовой договор.

Наиболее целесообразной и преобладающей точкой зрения является отнесение концессионного договора к договором особого рода, что обусловлено рядом особенностей.

Во-первых, в качестве одной из сторон концессионного договора всегда выступает публичный субъект (государство в лице уполномоченных органов).

Во-вторых, в качестве отличительной черты концессионных отношений выступает исключительность передаваемых прав.

В-третьих, предметом являются отношения, возникающие в связи с использованием соответствующих объектов, которые являются ограниченными в обороте.

В-четвертых, за государством закрепляется возможность изменения и расторжения концессионного договора в одностороннем порядке.

В-пятых, в качестве цели заключения концессионного договора выступает не только получения обеими сторонами по договору прибыли, но еще и также достижение общественно значимого результата.

В-шестых, вопрос о том, относить концессионный договор к гражданско-правовому или административно-правовому договору однозначно разрешить невозможно, что делает наиболее разумным отнесение его к отдельной разновидности договора.[46]

Концессионный договор заключается в письменной форме и подлежит регистрации концедентом в государственном реестре концессионных договоров, который ведет государственный комитет по имуществу. Концессионный орган обязан в течение 10 дней со дня заключения договора представить всю необходимую информацию для внесения соответствующих сведений в реестр. Регистрация договора в реестре осуществляется посредством «внесения в регистрационную книгу записи о представлении информации; присвоения каждому договору идентификационного кода (номера); формирования регистрационного дела; проставления на титульном листе каждого подлинного экземпляра концессионного договора специального штампа и визирования каждого листа договора и приложений к нему; выдачи свидетельства о регистрации договора.» [12, п.7] Датой регистрации будет считаться дата выдачи свидетельства. В реестре содержатся основополагающие сведения: концессионный орган, концессионер, вид и объекты, дата заключения и срок действия договора.

В законодательстве предусмотрены три вида концессионных договоров, которые соответствуют тем, что были предусмотрены ранее в ИК – полный, об оказании услуг (выполнении работ), разделе продукции. Данные виды концессионных договоров выделяются по критерию порядка расчетов с концессионером. Хотелось бы отметить, что в законодательстве могли бы быть названы иные виды концессионных договоров, которые бы выделялись и по

другим юридически значимым признакам, например, на основании предмета договора: природоресурсные (например, концессия земельных участков, концессия недр и др.), инфраструктурные, концессии публичной службы.

В практике и истории известно существование договорных и односторонних концессий. При договорной концессии, которая характерна для современного законодательства, отношения сторон имеют равноправный характер, несмотря на то, что основанием возникновения концессионных правоотношений является властный, публично-правовой акт концедента. Для односторонней концессии характерно наличие отношений сторон, которые носят иерархичный характер. В частности, можно привести следующий пример односторонней концессии: «в России в XIX веке Высочайшим соизволением Государя Императора учреждались концессии по осуществлению особо крупных промышленных, горных или транспортных проектов (концессия на строительство железной дороги Петербург - Рига).» [62]

Помимо вышеуказанной разновидности концессионных договоров в мировой практике существуют следующие типы концессионных соглашений: «BOT (Build – Operate – Transfer) – концессионер осуществляет строительство и эксплуатацию в течение определенного времени, а потом объект передается государству; BTO (Build – Transfer – Operate) – концессионер строит объект, который передается государству в собственность после завершения строительства, после чего объект передается в эксплуатацию концессионеру; BOO (Build – Own – Operate) – концессионер строит и объект и осуществляет его эксплуатацию, владея им на праве собственности, срок действия которого не ограничен; BOOT (Build – Own – Operate – Transfer) – владение и пользование построенным объектом на праве частной собственности осуществляется в определенный срок, по истечении которого объект переходит в собственность государства; BBO (Buy – Build – Operate) – государство продает объект частному сектору, которые делает необходимые усовершенствования для эффективного управления».[56, с.28 –29]

Таким образом, если исходить из анализа норм земельного законодательства, то можно говорить о том, что понятию концессия вообще не дается определения. Кроме того, концессия не рассматривается как право, а в КоЗе лишь предусматривается возможность предоставления земельного участка на основе концессионного договора, что в свою очередь относится к временному землепользованию, которое и является одним из прав на землю. Однако в законе «О концессиях» проводится разграничение между понятиями «концессия» и «концессионный договор». Таким образом, можно говорить о наличии противоречия в законодательстве, так как с одной стороны в КоЗе концессия вообще не рассматривается как право, а в Законе «О концессиях» концессия определяется именно как основанное на договоре право. Кроме того,

исходя из анализа норма зарубежного законодательства можно также прийти к выводу, что единого понятийного аппарата не существует и определение сущности концессии и возникающих на основе концессионного договора отношений является проблемным вопросом. Следовательно, необходимо провести унификацию норм законодательства.

Проведя анализ классификации концессионных договоров можно прийти к выводу, что в законодательстве могли бы быть перечислены иные виды концессионных договоров, которые бы выделялись по другим юридически значимым признакам, например, на основании предмета договора: природоресурсные (например, концессия земельных участков, концессия недр и др.), инфраструктурные, концессии публичной службы.

3.2 Содержание правоотношений по использованию земельных участков на основе договора концессии

При характеристике договора концессии в первую очередь необходимо раскрыть субъектный состав, а также перечень объектов договора.

В законе «О Концессиях» назван ряд объектов концессионных договоров: «объекты, составляющие исключительную собственность государства (недра, воды, леса), объекты находящиеся только в собственности государства, виды деятельности.» [10, ст.3] Земельные участки, также могут предоставляться на основе данного вида договора. Однако, объектом будут являться только земельные участки, находящиеся в государственной собственности. К числу таких земель, например, относятся следующие: «земли сельскохозяйственного назначения; земли общего пользования; земельные участки, на которых расположены объекты недвижимого имущества, находящиеся только в собственности государства; земельные участки на площадях залегания разведанных месторождений полезных ископаемых и другие.» [8, ст.7]

Представляется целесообразным, что необходимо было бы указать на примерный перечень видов деятельности, которые могли бы выступать в качестве объектов концессии, так как полномочия по его определению возложены на соответствующие государственные органы и не всегда является достаточно ясным, какие именно виды могут выступать в качестве объекта, что в свою очередь может создавать затруднения для заключения договоров по инициативе концессионеров.

В целом, можно отметить, что во многих государствах концессионные объекты относятся к публично-правовым видам имущества. Например, «французская правовая теория нередко использовала для обозначения этой категории имущества специфическое понятие административной собственности государства, обслуживаемое отдельным корпусом норм административного права и особой ветвью правосудия – административной юстицией.» [58, с.59]

Также можно отметить, что учитывая взаимосвязь земельных участков с другими природными ресурсами представляется целесообразным введение комплексной концессии, «основанием которой может выступать концессионный договор на использование участка природной среды. Предметом данного договора будет выступать деятельность по использованию природного комплекса, а не отдельного компонента природной среды (земли, недр, вод и так далее).» [44, с.88]

Но можно указать и на тот факт, что объекты концессии, предусмотренные в белорусском законодательстве существенно отличается от объектов, которые предусмотрены в законодательстве других государств.

Так, в российском законодательстве устанавливается исчерпывающий перечень объектов концессионного соглашения путем их перечисления, который является достаточно обширным. Но в то же время «в отношении земельного участка, необходимого для осуществления деятельности, предусмотренной концессионным соглашением, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается договор аренды без проведения торгов.» [22, ст. 39.6] Срок такого договора аренды равен сроку концессионного соглашения.

Таким образом, в отличие от белорусского законодательства, в котором предусматривается возможность предоставления земельного участка только на основании концессионного соглашения, в российском законодательстве концессионное соглашение в отношении земельного участка выступает как одно из оснований для заключения договора аренды. Это означает, что в нашем государстве концессионный договор относится к временному пользованию и носит самостоятельный характер, а также отличается от договора аренды, который также носит самостоятельный характер. В российском законодательстве данные два вида договора взаимосвязаны и по факту концессионный договор в отношении земельного участка не имеет самостоятельного значения, что также подтверждается следующим положением: «земельный участок, на котором располагается объект концессионного соглашения и (или) который необходим для осуществления концессионером деятельности, предусмотренной концессионным соглашением предоставляются концессионеру в аренду (субаренду). Договор аренды (субаренды) земельного участка должен быть заключен с концессионером не позднее чем через шестьдесят рабочих дней со дня подписания концессионного соглашения.»[23, ст.11]

При характеристике концессионного договора необходимо указать на то, что он является двусторонним, так как заключается между двумя субъектами, в качестве которых выступают концедент и концессионер.

Важно отметить, что отличительной чертой концессии является то, что в

качестве одной из сторон выступает обязательно государство. Таким образом, концедентом является «Республика Беларусь или ее административно-территориальная единицы, от имени которых выступают концессионные органы.» [10, ст.1] Это означает, что концедентом является та сторона, которая предоставляет соответствующие объекты в концессию. Следует отметить, что ИК не предусматривал возможность заключения коммунальных концессионных договоров. В то же время возможность заключения подобного рода договоров позволяет «привлечь к решению общественно значимых задач многочисленных не столь крупных, но экономически устойчивых инвесторов, а также уточнить нормативные требования к более масштабным инвестиционным проектам»[41, с.63] Таким образом, данная новелла законодательства позволяет расширить круг концессионеров, а также позволяет более активно участвовать национальным инвесторам.

В законодательстве установлены права и обязанности сторон по концессионному договору. Так, договором должны быть предусмотрены ряд прав концедента: «право на произведенную концессионером продукцию при заключении концессионного договора об оказании услуг (выполнении работ) или на часть произведенной концессионером продукции при заключении концессионного договора о разделе продукции; право требовать устранения нарушений, допущенных концессионером при осуществлении им условий концессионного договора; право требовать расторжения концессионного договора в случае существенного нарушения его условий концессионером» [10, ст.29], но в договоре могут предусматриваться и иные права. К числу обязанностей концедента, которые обязательно предусматриваются в договоре, относятся следующие: «предоставление объекта свободного от прав третьих лиц, предоставление объекта в установленный срок, предоставление объекта на соответствующих условиях, регистрация договора, компенсация дополнительных затрат концессионеру, которые связаны с прекращением либо изменением договора, возмещение реального ущерба в связи с расторжением или изменением договора.» [10, ст.29]

При этом последние две обязанности концедент исполняет только в том случае, если в договоре предусматривается право концедента на односторонний отказ от исполнения договора или изменение его условий с указанием на исчерпывающий перечень оснований для реализации права на отказ. Кроме того, в договоре может предусматриваться обязанность концедента оказывать содействие концессионеру при реализации договора.

Второй стороной данного договора является концессионер. В законодательстве содержится легальное определение того, кто является концессионером: «инвесторы, за исключением государственных юридических лиц, заключившие концессионный договор с Республикой Беларусь или ее

административно-территориальной единице». [10, ст.1] Таким образом, в качестве концессионеров могут выступать инвесторы: «граждане Республики Беларусь, иностранные граждане и лица без гражданства, постоянно проживающие в Республике Беларусь, в том числе индивидуальные предприниматели, а также юридические лица Республики Беларусь; иностранные граждане и лица без гражданства, постоянно не проживающие в Республике Беларусь, граждане Республики Беларусь, постоянно проживающие за пределами Республики Беларусь, иностранные и международные юридические лица (организации, не являющиеся юридическими лицами), осуществляющие инвестиции на территории Республики Беларусь.» [7, ст.1] Кроме того, концессия выступает в качестве одного из способа осуществления инвестиций. В литературе отмечается, что вопрос о юридическом статусе концессионера, предпочтении государственного или частного инвестора является дискуссионным и зависит от различного рода факторов. В законодательстве уделяется внимание правовому статусу концессионера путем указания на его права и обязанности, которые урегулированы ст.30 Закона «О концессиях».

Следует отметить, что концессионер определяется на основе результатов конкурса или аукциона, которые являются по общему правилу открытыми. При этом различие самой процедуры заключается в том, что при проведении аукциона победителем будет являться тот участник, который предложил наибольший размер разового платежа, а при проведении конкурса победителем будет являться тот участник, предложение которого будет содержать лучшие условия по сравнению с предложениями иных участников.

Для участия необходимо внесение соответствующего задатка. О проведении конкурса либо аукциона должно быть опубликовано извещение в печатных средствах массовой информации и в глобальной компьютерной сети Интернет не позднее чем за шестьдесят календарных дней до даты их проведения. Для участия концессионеру необходимо подать заявление в двух экземплярах, которое «регистрируется в журнале приема заявлений на участие в конкурсе (аукционе), который должен быть пронумерован, прошнурован и скреплен печатью организатора конкурса (аукциона), с присвоением каждому принятому заявлению номера и указанием даты и времени его приема.» [17, п.16] На основе последнего выдается конкурсная или аукционная документация. Также у участника конкурса или аукциона имеется право отозвать свое заявление, в случае чего ему возвращается внесенный задаток.

Для проведения самого конкурса или аукциона создается комиссия, которая наблюдает за ходом их проведения, оформляет протокол о результатах, рассматривает и оценивает предложения участников, проверяет соответствия

участников требованиям законодательства, предъявляемым к ним, а также определяет победителя.

Конкурс или аукцион может быть признан либо несостоявшимся либо нерезультативным, а также результаты могут быть аннулированы или признаны недействительными.

Так, нерезультативность имеет место в случае, если ни одно предложение не будет соответствовать предъявляемым требованиям.

Поскольку при проведении конкурса или аукциона осуществляется оценка, сравнение предложений участников, то они признаются несостоявшимся в случае, когда не хватает участников для проведения полноценных торгов. Фактически конкурс или аукцион признается несостоявшимся в двух случаях: во-первых, когда участников нет как таковых – не подано ни одного заявления, не допущен либо не явился ни один участник; во-вторых, когда не набрано количество участников, необходимое для проведения конкретной процедуры – заявление на участие в конкурсе подано только одним участником либо для участия в конкурсе допущен или явился только один участник. При этом во втором случае для признания конкурса либо аукциона несостоявшимся установлены дополнительные требования, в том числе о необходимости оценки предложений единственного участника и подготовки заключения о соответствии либо несоответствии предложений условиям конкурса или аукциона и возможности заключения концессионного договора с единственным участником на предложенных им условиях.

Аннулирование имеет место в случае, если не подписан победителем протокол о результатах конкурса (аукциона) или концессионный договор, предоставление недостоверной информации или не соответствующей требованиям законодательства, что было выявлено до заключения договора.

Результаты будут признаны недействительными, если была представлена недостоверная или не соответствующая требованиям законодательства информация, что было выявлено после заключения концессионного договора, нарушен порядок проведения, а также по вине организатора. Победителем будет признан участник, чье предложение будет совершать наиболее выгодные условия. Впоследствии подписывается протокол о результате конкурса или аукциона. Необходимо отметить, что в законодательстве довольно широкий приведен перечень концессионеров, что направлено на «привлечение максимально возможного количества инвесторов, заинтересованных во владении и пользовании объектами концессии.» [40]

В случае предоставления земельного участка в концессию в законодательстве выделяются следующие этапы, которые ранее в ИК не были четко указаны, но которые являются довольно схожими. Первым этапом является формирование, утверждение, опубликование перечней по объектам

концессии, определение вида концессионного договора и способа выбора концессионера. На втором этапе осуществляется определение концессионного органа, разработка, согласование и утверждение концессионных предложений. Третий этап предполагает организацию и проведение конкурса либо аукциона, определение концессионера. На четвертом этапе осуществляется заключение концессионного договора.[10, ст. 9]

Концессионный орган в течение пяти календарных дней после подписания протокола уведомляет будущего концессионера о проведении переговоров по подготовке к подписанию проекта концессионного договора.

Условием предоставления концессии является уплата так называемого разового платежа за право владения и пользования объектом концессии или за право на осуществление вида деятельности.

Кроме того, в законе «О Концессиях» раскрывается содержание концессионного договора путем указания на перечень существенных условий, обычных, а также специальных, которые характерны для соответствующего вида договора. Необходимо отметить, что также целесообразно было бы указать в качестве одного из существенных условий цель заключения концессионного договора – осуществление инвестиционного проекта, что позволяло бы в случае нарушения данного условия расторгнуть договор.

При сравнении с российским законодательством можно отметить, что в нем получили отражения и условия договора, которые касаются земельного участка. Так, в качестве одного из существенных условий концессионного договора предусматривается следующее: «порядок предоставления концессионеру земельных участков, предназначенных для осуществления деятельности, предусмотренной концессионным соглашением, и срок заключения с концессионером договоров аренды (субаренды) этих земельных участков, размер арендной платы (ставки арендной платы) за пользование земельным участком или земельными участками в течение срока действия концессионного соглашения либо формула расчета размера арендной платы (ставки арендной платы) за пользование земельным участком или земельными участками исходя из обязательных платежей, установленных законодательством Российской Федерации и связанных с правом владения и пользования концедента земельным участком, в течение срока действия концессионного соглашения.» [23, ст.10]

Таким образом, правовое регулирование условий концессионного договора в отношении земельного участка является положительным моментом, которое получило закрепление в российском законодательстве. Данные земельно-правовые особенности реализации земельных прав концессионера интересны в сравнении с белорусским законодательством и его дальнейшим развитием. Так, концессионер в соответствии с нашим законодательством является временным

землепользователем и может получить участок во временное пользование. Однако условий относительно возможности получения концессионером земельного участка на основании аренды в законодательстве не содержится. Но в то же время запрета нет. В связи с этим можно было бы дополнить белорусское земельное законодательство нормой, которая аналогична российскому законодательству.

Максимальный срок договора составляет девяносто девять лет, по истечении которого возможно перезаключение договора. В случае если договор был заключен на меньший срок, то его можно продлить в пределах максимального срока. Можно отметить, что установленный максимальный девяносто девяти летний срок «во многих арендных, концессионных и тому подобных соглашениях обусловлен особенностями англо-американского права, когда аренда земельных участков и иной недвижимости на 100 и более лет превращала право аренды в право собственности.» [47] Можно провести различие в сроках договора. Например, в российском законодательстве максимальный срок концессионного договора не установлен. В законодательстве Казахстана предусмотрен меньший срок – тридцать лет с правом заключить договор на новый срок. [24, ст.2]

Можно отметить, что несмотря на наличие отдельного закона, которым регулируются концессионные отношения в целом, в самом КоЗе содержится лишь только указание на срок договора и возможность его заключения без более детального правового регулирования, «хотя поскольку такие отношения входят в предмет правового регулирования земельного права (наряду, например, с земельными арендными отношениями), то они должны быть урегулированы, прежде всего, ключевым нормативным правовым актом в сфере земельных правовых отношений.» [36, с.155]

Концессионный договор может подлежать изменению или прекращению.

Изменение договора оформляется путем заключения в письменной форме с последующим согласованием и регистрацией дополнительного соглашения.

Действие договора прекращается в связи с наступлением ряда юридических фактов: «окончания срока действия концессионного договора; ликвидации или прекращение деятельности концессионера; смерть, признание безвестно отсутствующим, объявление умершим, признание недееспособным концессионера; расторжения концессионного договора; одностороннего отказа Республики Беларусь или ее административно-территориальной единицы от исполнения концессионного договора.» [10, ст.34]

В случае наличия между сторонами спора приоритет отдается досудебному порядку урегулирования – путем проведения переговоров. Однако если стороны не смогли разрешить возникший спор в результате переговоров, то возможно его разрешить в соответствующих судебных органах. Срок для

обращения в судебные органы с момента внесения предложения об урегулировании спора составляет три месяца. В российском законодательстве не указывается на возможность проведения сторонами переговоров в качестве одного из способа разрешения возникших противоречий, а предусматривается необходимость обращения в судебные органы.

В целом, необходимо отметить, что в нынешнем законодательстве о концессиях появилось достаточно много новых моментов и указаний, чего не было предусмотрено в ранее действовавшем законодательстве. Такие новеллы позволяют более точно уяснить суть и содержание концессионных отношений. Но в то же время не все важные моменты получили свое правовое закрепление. В частности, ряду аспектов можно было бы уделить более детальное правовое регулирование: указать на виды деятельности, выступающие в качестве объектов, указать на цель договора в качестве одного из существенных условий. Кроме того, несмотря на наличие отдельного закона, которым регулируются концессионные отношения в целом, в самом КоЗе содержится лишь только указание на срок договора и возможность его заключения без более детального правового регулирования, хотя концессионные отношения должны быть урегулированы, прежде всего в КоЗе, который является основным актом в сфере земельных правовых отношений.

Также можно отметить, что учитывая взаимосвязь земельных участков с другими природными ресурсами представляется целесообразным введение комплексной концессии, основанием которой может выступать концессионный договор на использование участка природной среды, а предметом будет выступать деятельность по использованию природного комплекса.

В российском законодательстве концессионное соглашение в отношении земельного участка выступает как одно из оснований для заключения договора аренды. В белорусском законодательстве предусматривается возможность заключения только концессионного договора и соответственно концессионер выступает в качестве временного землепользователя. Однако условий относительно возможности получения концессионером земельного участка на основании аренды в законодательстве не содержится. Но в то же время запрета нет. В связи с этим можно было бы дополнить белорусское земельное законодательство нормой, которая аналогична российскому законодательству.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В ходе дипломной работы была дана общая характеристика теоретико-правовым основам договорного использования земельных участков; проанализирована нормативно-правовая база, регулирующая данную область правоотношений, в том числе и развитие законодательства; исследованы договор аренды и концессии земельного участка; проведено сравнение с законодательством других государств в данной области и сделаны соответствующие выводы.

В целом следует отметить, что каждая из договорных форм использования земельных участков имеет свои характерные черты, что проявляется в объектном и субъектном составе, основаниях возникновения и прекращения, а также свои особенности содержания.

Договорное землепользование это теоретическое понятие, которое используется для характеристики тех прав на землю, условия которых определяются в договорном порядке. Однако в самом земельном законодательстве отсутствует как таковое понятие договорных форм использования земельных участков и следовательно они как самостоятельные формы не закреплены. В земельном законодательстве осуществляется только перечисление правовых форм. Однако если аренда относится к одному из самостоятельных прав на землю, то сам термин «концессия» в земельном законодательстве не употребляется, так как речь идет лишь о временном пользовании, которое возможно на основании концессионного договора. Следовательно, концессия рассматривается не как самостоятельное право, а как разновидность временного землепользования. В связи с этим существует проблема с определением правовой природы концессии: с одной стороны, ее необходимо рассматривать как разновидность права временного пользования земельным участком, что предопределяет ее правовую природу как вещного права; с другой стороны, концессию необходимо рассматривать как одну из форм договорного землепользования, что предопределяет ее правовую природу как обязательственного права. В целом можно отметить, что договорный характер концессионного использования земли противоречит природе этого права, отнесенного к временному землепользованию. Однако в законе «О концессиях» проводится разграничение между понятиями «концессия» и «концессионный договор». Таким образом, можно говорить о наличии противоречия в законодательстве, так как с одной стороны в КоЗе концессия вообще не рассматривается как право, а в Законе «О концессиях» концессия определяется именно как основанное на договоре право. Кроме того, исходя из анализа норма зарубежного законодательства, можно также прийти к выводу, что единого понятийного аппарата не существует и определение сущности

концессии и возникающих на основе концессионного договора отношений является проблемным вопросом.

Теоретико-правовой анализ двух основных видов договорного землепользования позволил выявить сходство и различия между ними. Несмотря на то, что концессия и аренда на первый взгляд являются очень схожими, так как предусматривают возможность владеть и пользоваться земельными участками и иными объектами, которая предоставляется на определенный срок. Правовой формой как арендных, так и концессионных отношений является двустороннее соглашение. Кроме того, в литературе указывается, что концессия представляет собой специфическую разновидность долговременной аренды. Но необходимо проводить разграничение между ними. Отличия можно выявить по ряду признаков: по субъектному составу, по объектам и целям их использования, процедуре выбора стороны по договору, на основании которого предоставляется земельный участок (различие при выборе концессионера и арендатора), порядке заключения соответствующих договоров и даже в самой сущности данных договорных форм использования земельных участков. Таким образом, несмотря на схожесть аренды и концессии, они все же существенно отличаются друг от друга, и являются самостоятельными договорными формами использования земельных участков. Можно указать на отсутствие единого мнения относительно определения природы концессионного договора, но наиболее распространенным мнением является отнесение концессионного договора к договорам особого рода.

Кроме того, гражданский оборот земель возможен посредством сделок, к числу которых относится только аренда земельных участков, находящихся в частной собственности. Если же рассматривать концессию, то можно отметить на отсутствие упорядоченности в определении сущности этих отношений, так как отнесение концессии к сделке возможно. Это же относится и к аренде земельных участков, находящихся в государственной собственности, которая также не названа среди сделок. Вероятно, отсутствие упоминание об аренде государственных земель и концессии связано с участием публичного субъекта.

При характеристике правового регулирования договорных форм использования земельных участков можно выделить следующее. Аренда земельных участков специально упоминается и регулируется гражданским законодательством, а также непосредственно земельным законодательством. В свою очередь концессия не регламентируется в земельном законодательстве, содержится лишь только одно упоминание о возможности заключения концессионного договора. Правовое регулирование концессии осуществляется отдельным законом. Однако специальных положений, которые бы касались земельных участков, данный нормативный правовой акт не содержит.

Следовательно, специального правового регулирования концессии земельных участков нет, что является недостатком.

В работе были изучены исторически обусловленные формы договорного землепользования, практика их трансформации в современное законодательство.

Можно отметить, что была проведена систематизация развития нормативной правовой базы, регулирующей концессионные и арендное землепользование с учетом обновления законодательства. Кроме того, на сегодняшний момент наметилась тенденция расширения гражданско-правового регулирования аренды, то есть разделение правового механизма арендных отношений на частно-правовой преимущественно в случае частной собственности и публично-правовой в отношении земель, находящихся в государственной собственности.

В целом можно отметить, что помимо земельного участка в аренду могут быть переданы и иные обособленные природные объекты, которые должны обладать признаком непотребляемости. Под непотребляемостью обычно понимается способность природных объектов сохранять природные свойства в процессе рационального (устойчивого) использования. В то же время земельное законодательство не содержит в себе термина «рациональное использование» земель, закрепив принцип эффективного использования. Однако в ряде нормативных правовых актов, которые регулируют земельные отношения, данный термин, то есть рациональное использование, сохранился. В связи с этим представляется необходимым унифицировать терминологию, применяемую в земельном законодательстве, определить понятие и содержание рационального использования соответствующих компонентов природной среды.

Земельный участок может представляться в аренду нескольким лицам, в результате чего возможно установление долевой аренды. Однако, на практике возникают проблемы, так как законодательство прямо не регулирует порядка совместного владения и пользования арендованным имуществом, находящимся в долевой аренде, в результате чего возникает огромное количество споров, которые подлежат рассмотрению в судебном порядке. Разрешая такие споры, суду приходится прибегать к аналогии закона. Представляется необходимым в самом земельном законодательстве урегулировать вопросы долевой аренды земельных участков.

Кроме того, в ряде случаев может потребоваться использование не одного земельного участка, а нескольких природных объектов одновременно. Законодательство не предусматривает необходимость отдельного оформления права пользования каждым из них. Решением указанной проблемы может стать урегулирование комплексного природопользования, позволяющего

осуществлять пользование несколькими природными объектами одновременно на основании одного разрешительного документа.

Передача в аренду земельных участков, находящихся в государственной собственности, осуществляется на основании аукциона, которых выделяется три разновидности, либо в административном порядке. Кроме того, несмотря на все достоинства аукционов, можно выделить и недостатки, которые связаны в первую очередь с затратами при проведении аукциона. Также многие споры приходится разрешать в судебном порядке. В результате чего уходят затраты и на судебное разбирательство, результатом которых зачастую является решение, в котором устанавливается обязанность исполнительного комитета совершить действия, которые и так входят в его компетенцию. Прекращение договора аренды возможно по гражданско-правовым и земельно-правовым основаниям. Кроме того, в случае прекращения договора аренды земельного участка в результате нарушения законодательства об охране и использовании земель выносится предписание, в котором в качестве обязательных реквизитов целесообразно было бы указывать на способы и форму устранения нарушения.

В целом, необходимо отметить, что в нынешнем законодательстве о концессиях появилось достаточно много новых моментов и указаний, чего не было предусмотрено в ранее действовавшем законодательстве. Такие новеллы позволяют более полно уяснить суть и содержание концессионных отношений. Но в то же время не все важные моменты получили свое правовое закрепление. В частности, ряду аспектов можно было бы уделить более детальное правовое регулирование: указать на виды деятельности, выступающие в качестве объектов, привести дополнительную классификацию концессионных договоров, указать на цель договора в качестве одного из существенных условий.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Водный кодекс Республики Беларусь: Принят Палатой представителей 2 апреля 2014 г.: одобрен Советом Республики 11 апреля 2014 г. с изм. и доп. // Эталон-Беларусь [Электронный ресурс] / Национальный центр правовой информации Республики Беларусь. – Минск, 2017
2. Гражданский кодекс Республики Беларусь: принят Палатой представителей 29 октября 1998 г.: одобрен Советом Республики 19 ноября 1998 г. с изм. и доп. // Эталон-Беларусь [Электронный ресурс] / Национальный центр правовой информации Республики Беларусь. – Минск, 2017
3. Кодекс Республики Беларусь о земле: принят Палатой представителей 17 июня 2008 г.: одобрен Советом Республики 28 июня 2008 г. с изм. и доп. // Эталон-Беларусь [Электронный ресурс] / Национальный центр правовой информации Республики Беларусь. – Минск, 2017
4. О взимании арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности: указ Президента Республики Беларусь, 1 марта 2010 г., №101 с изм. и доп. // Эталон-Беларусь [Электронный ресурс] / Национальный центр правовой информации Республики Беларусь. – Минск, 2017
5. Об изъятии и предоставлении земельных участков: указ Президента Республики Беларусь, 27 декабря 2007 г., №667 с изм. и доп. // Эталон-Беларусь [Электронный ресурс] / Национальный центр правовой информации Республики Беларусь. – Минск, 2017
6. Положение о порядке изъятия и предоставления земельных участков: указ Президента Республики Беларусь, 27 декабря 2007 г., №667 с изм. и доп. // Эталон-Беларусь [Электронный ресурс] / Национальный центр правовой информации Республики Беларусь. – Минск, 2017
7. Об инвестициях: закон Республики Беларусь, 12 июля 2013 г., №53-3 с изм. и доп. // Эталон-Беларусь [Электронный ресурс] / Национальный центр правовой информации Республики Беларусь. – Минск, 2017
8. Об объектах, находящихся только в собственности государства, и видах деятельности, на осуществление которых распространяется исключительное право государства: закон Республики Беларусь, 15 июля 2010 г., №169-3 с изм. и доп. // Эталон-Беларусь [Электронный ресурс] / Национальный центр правовой информации Республики Беларусь. – Минск, 2017
9. О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним: Закон Республики Беларусь, 22 июля 2002 г. №133-3 с изм.

- и доп. // Эталон-Беларусь [Электронный ресурс] / Национальный центр правовой информации Республики Беларусь. – Минск, 2016
10. О концессиях: закон Республики Беларусь, 12 июля 2013 г., №63-3 с изм. и доп. // Эталон-Беларусь [Электронный ресурс] / Национальный центр правовой информации Республики Беларусь. – Минск, 2017
 11. О некоторых мерах по реализации Указа Президента Республики Беларусь №667: постановление Совета Министров Республики Беларусь, 26 марта 2008 г., №462 с изм. и доп. // Эталон-Беларусь [Электронный ресурс] / Национальный центр правовой информации Республики Беларусь. – Минск, 2017
 12. О порядке ведения государственного реестра концессионных договоров: постановление Совета Министров Республики Беларусь, 28 сентября 2001 г., №1430 с изм. и доп. // Эталон-Беларусь [Электронный ресурс] / Национальный центр правовой информации Республики Беларусь. – Минск, 2017
 13. Положение о Китайско-Белорусском индустриальном парке: постановление Совета Министров Республики Беларусь, 16 августа 2012 г., №756 с изм. и доп. // Эталон-Беларусь [Электронный ресурс] / Национальный центр правовой информации Республики Беларусь. – Минск, 2017
 14. Положение о порядке организации и проведения аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков: постановление Совета Министров Республики Беларусь, 26 марта 2008 г., №462 с изм. и доп. // Эталон-Беларусь [Электронный ресурс] / Национальный центр правовой информации Республики Беларусь. – Минск, 2017
 15. Положение о порядке организации и проведения аукционов по продаже объектов государственной собственности и земельного участка в частную собственность или права заключения договора аренды земельного участка для обслуживания недвижимого имущества: постановление Совета Министров Республики Беларусь, 26 марта 2008 г., №462 с изм. и доп. // Эталон-Беларусь [Электронный ресурс] / Национальный центр правовой информации Республики Беларусь. – Минск, 2017
 16. Положение о порядке организации и проведения аукционов с условиями на право проектирования и строительства капитальных строений (зданий, сооружений): постановление Совета Министров Республики Беларусь, 26 марта 2008 г., №462 с изм. и доп. // Эталон-Беларусь [Электронный ресурс] / Национальный центр правовой информации Республики Беларусь. – Минск, 2017
 17. Положение о порядке организации и проведения конкурсов (аукционов) по выбору инвестора для заключения с ним концессионного договора:

- постановление Совета Министров Республики Беларусь, 22 января 2014 г., №54 с изм. и доп. // Эталон-Беларусь [Электронный ресурс] / Национальный центр правовой информации Республики Беларусь. – Минск, 2017
18. Инвестиционный кодекс Республики Беларусь: принят Палатой представителей 30 мая 2001 г.: одобрен Советом Республики 8 июня 2001 г. с изм. и доп. // Консультант Плюс: Беларусь. Технология 3000 [Электронный ресурс]. — Минск, 2017.
 19. Кодекс Республики Беларусь о земле : принят Палатой представителей 25 ноября 1998 г.: одобрен Советом Республики 19 декабря 1998 г. с изм. и доп. // Консультант Плюс: Беларусь. Технология 3000 [Электронный ресурс]. — Минск, 2017.
 20. Кодекс Республики Беларусь о земле: принят Верховным Советом Республики Беларусь от 11 декабря 1990 №455-ХП. [Электронный ресурс]. — Режим доступа: <http://pravo.levonevsky.org/bazaby11/republic64/text195.htm> — Дата доступа: 20.02.2017.
 21. Земельный кодекс Республики Казахстан: 20 июня 2003 г. №442-П с изм. и доп. // [Электронный ресурс]. — Режим доступа: http://online.zakon.kz/Document/?doc_id=1040583 — Дата доступа: 20.02.2017.
 22. Земельный кодекс Российской Федерации: принят Государственной Думой 28 сентября 2001 г.: одобрен Советом Федерации 10 октября 2001 г. с изм. и доп. // Консультант Плюс. Технология 3000 [Электронный ресурс]. — Минск, 2017
 23. О концессионных соглашениях: федеральный закон Российской Федерации, 21 июля 2005 г. №115-ФЗ с изм. и доп. // Консультант Плюс. Технология 3000 [Электронный ресурс]. — Минск, 2017
 24. О концессиях: закон Республики Казахстан, 7 июля 2006 г., №167 -III с изм. и доп. // [Электронный ресурс]. — Режим доступа: https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=30062571 — Дата доступа: 20.02.2017.
 25. Арендные земельные отношения с иностранным участием в законодательстве государств-участников Единого Экономического Пространства / А. И. Дихтяр, О. А. Решетникова. – Москва: Аграрное и земельное право №11 (95), 2012 – 48 – 55 с.
 26. Бабына, И.В. Концессия как форма сотрудничества с иностранными инвесторами: проблемы и перспективы развития в Республике Беларусь / И.В. Бабына, Я.А. Костейко / Препринт # WP/2010/03. – Гомель: ЦИИР, 2010. – 104 с. (Рус.)

27. Бакиновская, О. А. Концессионный договор в отношении недр / О. А. Бакиновская, Ю. А. Амельчения // Консультант Плюс: Беларусь. Технология 3000 [Электронный ресурс]. — Минск, 2017.
28. Бандык О. И. Обзор судебной практики судебной коллегии по экономическим делам Верховного Суда Республики Беларусь: споры, вытекающие из арендных отношений / О. И. Бандык // Консультант Плюс: Беларусь. Технология 3000 [Электронный ресурс]. — Минск, 2017.
29. Витрянский В. В. Договор аренды и его виды: прокат, фрахтование на время, аренда зданий, сооружений и предприятий, лизинг. – М.: «Статут», 1999. – 299 с.
30. Гавриленко, В. Г. Договорное право Беларуси / Гавриленко В. Г. 4-е изд. – Минск: Право и экономика, 2007. – 377 с. (Серия «Юридическое обозрение»)
31. Гражданское право: В 3 ч. Ч.2: Учебник / Под общ. ред. проф. В. Ф. Чигира. – Амалфея, 2002. – 1008 с.
32. Гражданское право в вопросах и ответах: учеб. пособие / С. С. Алексеев [и др.]: под ред. С. С. Алексеева. – М.: ТК Велби, Изд-во Проспект; Екатеринбург: Институт честного права, 2006. – 320 с. (можно к права и обязанностям сторон, но пока ссылки нет)
33. Гудкова, Ю. Аренда земельных участков: направления совершенствования / Ю. Гудкова // Земля Беларуси. – 2007. – № 3 – 34 с.
34. Демичев Д. М. Земельное право: учебник / Д. М. Демичев. – Минск: Адукацыя і выхаванне, 2010. – 488 с.
35. Земельное право: ответы на экзаменац. вопр. / О. А. Бакиновская. – 5-е изд., перераб. и доп. – Минск: ТетраСистемс, 2012. – 240 с.
36. Игнатович, В.В. Некоторые аспекты правового регулирования использования земель на основе концессий (по законодательству Беларуси и Украины) / В.В.Игнатович // Состояние и перспективы развития аграрного права: материалы Междунар. науч.-теорет. конф., посвящ. 80-летию д-ра юрид. наук, проф., акад. Акад. правовых наук Украины В.З.Янчука, Киев, 26 – 27 мая 2005 г. / Кабинет Министров Украины, Нац. аграр. ун-т Украины, Учеб.-науч. ин-т землеустройства и правоведения; под ред. В.М.Ермоленко, В.И.Курило. – Киев, 2005. – С. 154 – 158
37. Капчан Е. Об изменении целевого назначения земельного участка, приобретенного по результатам аукциона на право заключения договора аренды этого участка // Земля Беларуси. – 2009.- № 3 с.13
38. Ключко, М. А. Аренда и концессия как правовые формы использования земли /М.А. Ключко, А. В. Ковалевич // Консультант Плюс: Беларусь. Технология 3000 [Электронный ресурс]. — Минск, 2017.

39. Комментарий к Кодексу Республики Беларусь о земле / под общ. ред. С.А. Балашенко, Н.А. Шингель. – Минск: Дикта, 2009. – 720 с.
40. Красовский С. Г. Комментарий к проекту закона Республики Беларусь «О концессиях» / С. Г. Красовский // Консультант Плюс: Беларусь. Технология 3000 [Электронный ресурс]. — Минск, 2017.
41. Кудель Д. А. Концессионный договор: особенности правового регулирования осуществления инвестиционной деятельности на основе концессий в связи с принятием закона Республики Беларусь «О концессиях» / Д. А. Кудель // Веснік Гродзенскага дзяржаўнага ўніверсітэта імя Янкі Купалы. Серыя 4, Пераздаўства. – Гродна: Гродзенскі дзяржаўны ўніверсітэт імя Янкі Купалы, 2008 – УДК: 340 с.
42. Кудинов О. А. Римское право. Учебно-практическое пособие / О. А. Кудинов. – М.: Издательство «Экзамен», 2007. – 638, [2] с. (Серия «Учебные пособия для вузов»)
43. Мадудин Н. В. Основания расторжения договора могут быть конкретизированы в самом договоре / Н.В. Мадудин // Консультант Плюс: Беларусь. Технология 3000 [Электронный ресурс]. — Минск, 2017.
44. Макарова, Т.И. Концессия как правовая форма использования природных ресурсов: проблемы правового закрепления / Т.И. Макарова // Вестн. высш. хоз. суда Респ. Беларусь. – 2005. – № 4. – с. 80-89.
45. Мочалова Н. Правовые последствия истечения срока аренды земельного участка / Н. Мочалова. – Минск: Юрист №5 (132), 2012 – 24 – 28 с.
46. Николаев М. В. Концессионные договоры в законодательстве Республики Беларусь / М. В. Николаев // Консультант Плюс: Беларусь. Технология 3000 [Электронный ресурс]. — Минск, 2017.
47. Овсейко С. В. Комментарий к закону Республики Беларусь от 12.07.2013 №63-3 «О концессиях» / С. В. Овсейко // Консультант Плюс: Беларусь. Технология 3000 [Электронный ресурс]. — Минск, 2017.
48. Пандаков К.Г., Черноморец А.Е. Аграрно-земельная реформа: законодательство, теория, практика / К. Г. Пандаков, А. Е. Черноморец. – Саратов: «Ориент -2000», 2003. – 372 с.
49. Пиляева В. В. Римское частное право – СПб: Питер, 2002. – 272 с. – (Серия «Учебник для вузов»)
50. Правовое регулирование споров в сфере природопользования и охраны окружающей среды: пособие / Н. А. Шингель [и др.]; под ред. У. Хелльманна, С. А. Балашенко, Н. А. Шингель. – Минск: Изд. центр БГУ, 2016. – 183 с.
51. Практика применения концессионных соглашений для развития региональной инфраструктуры в России / центр развития государственно-частного партнерства. Москва, 2014. – 56 с.

52. Путеводитель по сделкам. Аренда земельного участка. Арендатор / материал подготовлен специалистами ООО «ЮрСпектр» // Консультант Плюс: Беларусь. Технология 3000 [Электронный ресурс]. — Минск, 2017.
53. Путеводитель по сделкам. Аренда земельного участка. Общая информация / материал подготовлен специалистами ООО «ЮрСпектр» // Консультант Плюс: Беларусь. Технология 3000 [Электронный ресурс]. — Минск, 2017.
54. Путеводитель по договорной работе. Аренда. Общие положения. Рекомендации по заключению договора / материал подготовлен специалистами ООО «ЮрСпектр» с использованием правовых актов на 5 апреля 2017 года // Консультант Плюс: Беларусь. Технология 3000 [Электронный ресурс]. — Минск, 2017.
55. Римское частное право: учебник / под ред. И. Б. Новицкого, И. С. Перетерского. — М.: Издательство Юрайт, 2010. — 608 с. — (Основы наук)
56. Савчук Т., Адашкевич А., Касперович О. Развитие концессий как способа осуществления инвестиций в Республике Беларусь / Т. Савчук, А. Адашкевич, О. Касперович. — Минск: Банкаўскі веснік №1 (618), 2015. — 76 с.
57. Самусенко Л. А. Концессия как самостоятельное право на земельный участок / Л. А. Самусенко // Теоретические и прикладные аспекты современной юридической науки: сб. материалов междунар. науч.-практ. конф., посвященной памяти проф. В. И. Семенкова (Минск, 11 декабря 2015 г.) / Национальный центр законодательства и правовых исследований; редкол: С. М. Сивец [и др.]. — Минск: Институт радиологии, 2015. — с.269 – 271.
58. Сосна С. А. Концессионное соглашение: теория и практика / С.А. Сосна. — М.: Нестор Академик Паблишерз, 2002 – 256 с.
59. Станкевич Н.Г. Вещные права на землю: Монография / Н.Г Станкевич. — Гродно: ГрГУ, 2003. — 106 с.
60. Станкевич Н. Г. Земельное право: Учебное пособие. — Мн.: Книжный Дом, 2003. — 544 с.
61. Стотик Т. А. Правовое регулирование концессии земельных участков / Т. А. Стотик. [Электронный ресурс]. — Режим доступа: http://elib.bsu.by/bitstream/1/Стотик_Правовое%20регулирование.pdf—
Дата доступа: 20.02.2017.
62. Темницкая О. А. Концессия – договор или система отношений? / О. А. Темницкая // Консультант Плюс: Беларусь. Технология 3000 [Электронный ресурс]. — Минск, 2017.

63. Шахрай И. С. Аукцион как способ распределения земельных участков: процессуальные аспекты / И. С. Шахрай // Консультант Плюс: Беларусь. Технология 3000 [Электронный ресурс]. — Минск, 2017.
64. Шахрай И. С. Предоставление земельных участков в административном порядке: процессуальные аспекты / И. С. Шахрай // Консультант Плюс: Беларусь. Технология 3000 [Электронный ресурс]. — Минск, 2017.
65. Шахрай, И.С. Природные ресурсы как объект права аренды // Право в современном белорусском обществе: сб. науч. тр. / редкол.: В.И. Семенов (гл. ред.) [и др.]; Национальный центр законодательства и правовых исследований Респ. Беларусь. – Минск: Право и экономика, 2010. – Вып. 5. – С. 407–417.
66. Шингель Н. А. Природоресурсное право : учеб. пособие / Н. А. Шингель, И. С. Шахрай. – Минск: Вышэйшая школа, 2017. – 399 с.
67. Экологическое право: учеб. пособие / С.А. Балашенко [и др.]; под ред. Т.И. Макаровой, В.Е. Лизгаро. – Минск: БГУ, 2008 – 379 с.